

Stanovení hodnoty nemovité věci

**zapsané na LV č. 2608 k. ú. Malý Rapotín
ve vlastnictví Jakubcová Radka
Malý Rapotín 31, 347 01 Tachov
č. j. 181 EX 8227/18-109**

Objednatel: Exekutorský úřad Karlovy Vary
Soudní exekutor Mgr. Lukáš Křivánek
Karlovy Vary, T. G. Masaryka 623/12, PSČ 360 01

Zhotovitel: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
IČO: 289 33 2608

Účel posudku: Stanovení ceny obvyklé pro účely exekučního řízení

OBSAH

OBSAH	2
REKAPITULACE	3
1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA	5
2 VÝBĚR ZÁKLADNÍCH POJMŮ OCEŇOVÁNÍ	7
3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	8
4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ	13
5 OCENĚNÍ	14
5.1 Volba metody ocenění	14
5.2 Výpočet hodnoty nemovité věci	14
5.2.1 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot	14
5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza	18
5.4 Závěrečná analýza	18
6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ	19
ZNALECKÁ DOLOŽKA	20
SEZNAM PŘÍLOH	21

Posudek je na základě platné legislativy, a to § 13 odst.2 Vyhlášky ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, uspořádán do dvou hlavních částí. Úvodní část je věnována popisu zkoumaného materiálu, popřípadě jevům a souhrnu skutečností, ke kterým Znalecký ústav přihlížel (viz. kapitola IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ a POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA). Navazující kapitoly tvoří druhou hlavní část posudku, která se již konkrétně zabývá odpověďmi na hlavní otázky tohoto znaleckého posudku.

REKAPITULACE

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 2608 k. ú. Malý Rapotín (rodinný dům včetně pozemku a pozemku zahrady a ostatní plochy) ve vlastnictví Jakubcová Radka, Malý Rapotín 31, 347 01 Tachov.

Stanovení ceny obvyklé předmětné nemovité věci se provádí pro účely exekučního řízení na základě Usnesení Mgr. Lukáše Křivánka, MBA, soudního exekutora Exekutorského úřadu Karlovy Vary, se sídlem T. G. Masaryka 623/12, Karlovy Vary, PSČ 360 01.

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je provedeno na základě stavu k 11. 1. 2019.

Cena obvyklá nemovité věci zapsané na LV č. 2608 k. ú. Malý Rapotín je stanovena ve výši:

6 102 300,00 Kč

(Slovy: Šest milionů jedno sto dva tisíc tři sta korun českých)

Počet stran posudku:

Posudek obsahuje včetně titulní strany 21 stran textu a 15 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven ve dvou originálech. Jedno číslované originální vyhotovení se předává objednateli (jedno další vyhotovení zůstává pro archivní účely v archivu Znaleckého ústavu).

Dne: 12. 2. 2019

PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost;
- zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky. Pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny;
- informace a podklady, poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné;
- další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné;
- ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných;
- hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených;
- datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku;
- obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro vnitřní potřeby objednatele, pokud objednatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku;
- tento znalecký posudek ani žádná jeho část (vč. identity zpracovatele nebo jiných osob, které znalecký posudek podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušných státních orgánů;
- zpracovatel prohlašuje, že závěry znaleckého posudku vychází z veřejně dostupných informací, jelikož objednatelem nebyly žádné podkladové dokumenty předloženy. V případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související;
- znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem;
- posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA

Při zpracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady:

Podklady získané ze strany objednatele:

- [1] Usnesení č. j. 181 EX 8227/18-109 Mgr. Lukáš Křivánek, soudní exekutor Exekutorského úřadu Karlovy Vary

Podklady získané zhotovitelem:

- [2] Výpis z KN LV č. 2608 k. ú. Malý Rapotín
- [3] Kopie katastrální mapy k předmětné nemovité věci
- [4] Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody
- [5] Žádost o spolupráci povinné
- [6] Fotodokumentace předmětné nemovité věci

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění:

Odborná literatura:

- [7] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [8] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [9] ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [10] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [11] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [12] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [13] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [14] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [15] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Odborné články:

- [16] ŠNAJBERG, O. Ocenění pozemku se stavbou ve vlastnictví jiného subjektu. Oceňování, roč. 5, č. 5, s. 3–15, 2012;
- [17] ŠNAJBERG, O. Valuation of Real Estate with Easement. Procedia Economics and Finance, č. 25, s. 420–427, 2015.

Obecně přijímané standardy:

- [18] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVSC): International Valuation Standards 2011;
- [19] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2012, 7th Edition;

- [20] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016 - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- [21] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Veřejně dostupné internetové zdroje:

- [22] Oficiální server českého soudnictví, <www.justice.cz>;
- [23] Česká národní banka, <www.cnb.cz>;
- [24] Český statistický úřad, <www.czso.cz>;
- [25] České stavební standardy, <www.stavebnistandardy.cz>;
- [26] Evropská centrální banka, <www.ecb.int>;

Legislativa:

- [27] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- [28] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [29] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- [30] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;

Další podklady a informace užité pro zpracování tohoto znaleckém posudku jsou jako zdroj v textu dále řádně označené.

Dále byl tento znalecký posudek založen na odborných úsudcích a názorech Znaleckého ústavu a představuje tak jeho názor na hodnotu oceňovaných nemovitých věcí.

2 VÝBĚR ZÁKLADNÍCH POJMŮ OCEŇOVÁNÍ

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejce chtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaků (schválená definice IVSC/TEGoVA, EVS 2003).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Zjištěná cena je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí 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 (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitě věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Předmět a účel znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 2608 k. ú. Malý Rapotín (rodinný dům Malý Rapotín, č. p. 31 umístěný na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 13/3 včetně tohoto pozemku, pozemku zahrady parc. č. 14/6 a pozemků ostatní plochy parc. č. 13/2, 14/7, 14/8, 14/9, 14/10, 14/11) ve vlastnictví Jakubcová Radka, Malý Rapotín 31, 347 01 Tachov, pro potřeby exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován na základě Usnesení č. j. 181 EX 8227/18-109 od Mgr. Lukáše Křivánka, soudního exekutora Exekutorského úřadu Karlovy Vary, se sídlem T. G. Masaryka 623/12, Karlovy Vary, PSČ 360 01.

Datum znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané je provedeno na základě stavu k 11. 1. 2019.

Komunikace s povinným a provedení místního šetření

Povinná byla písemně vyzvána k součinnosti při ocenění předmětné nemovité věci dne 2. 1. 2019.

Místní šetření bylo provedeno dne 11. 1. 2019 s možností přístupu do vnitřních prostorů nemovitosti. Ocenění nemovité věci je provedeno na základě vnitřního a venkovního ohledání nemovité věci, dostupných informací a odborného odhadu znaleckého ústavu.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu znaleckého ústavu, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

K datu ocenění nebylo proti povinné zahájeno insolvenční řízení.

Informace o nemovité věci

Název nemovité věci:	Rodinný dům Malý Rapotín, č. p. 31 umístěný na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 13/3 včetně tohoto pozemku, pozemku zahrady parc. č. 14/6 a pozemků ostatní plochy parc. č. 13/2, 14/7, 14/8, 14/9, 14/10, 14/11
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Tachov
Obec:	Tachov
Katastrální území:	764922 Malý Rapotín

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceňované nemovité věci je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí na LV č. 2608 k. ú. Malý Rapotín. Jako vlastníky oceňovaných nemovitých věcí je uvedena Jakubcová Radka, Malý Rapotín 31, 347 01 Tachov.

Jiná práva, omezení vlastnického práva, jiné zápisy, nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2608 k. ú. Malý Rapotín (příloha č. 2 tohoto znaleckého posudku) bylo zjištěno zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Věcné břemeno

Nebylo zjištěno.

Nájemní smlouva

Na základě získaných informací není k datu ocenění na předmětné nemovité věci uzavřena žádná nájemní smlouva.

Technická dokumentace

Nebyla předložena.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc představuje rodinný dům s pozemky. Nemovitá věc zapsaná na LV č. 2608 k. ú. Malý Rapotín se nachází ve městě Tachov.

Tachov je město v Plzeňském kraji. Leží 54 km západně od Plzně, 20 km jižně od Mariánských lázní a 11 km východně od hranice s Německem, na řece Mži, v Tachovské brázdě. K roku 2018 zde žilo cca 12 700 obyvatel. Tachov má včetně přidružených obcí rozlohu 41 km². Ve městě je veškerá občanská vybavenost a možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Město leží mimo hlavní silniční a železniční tahy. Hlavními silnicemi, které procházejí městem, jsou silnice II/198 a silnice II/199. Vzdálenost na dálnici D5 je asi 11 km.

Město leží na železniční trati Domažlice–Planá u Mariánských Lázní. Tato trať do Tachova zajíždí úvrat'ově a jezdí na ní pouze osobní vlaky. Nádraží se nachází v severní části města u sídliště Východ. V Plané navazuje trať na hlavní železniční trať Plzeň – Cheb.

Veřejnou autobusovou dopravu zajišťuje převážně podnik ČSAD autobusy Plzeň a jeho dopravní závod Tachov.

Malý Rapotín je malá vesnice, část okresního města Tachov. Nachází se asi 2 km na jihovýchod od Tachova. Prochází tudy železniční trať Domažlice – Planá u Mariánských Lázní a silnice II/199. Malý Rapotín je také název katastrálního území o rozloze 1,25 km².

Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

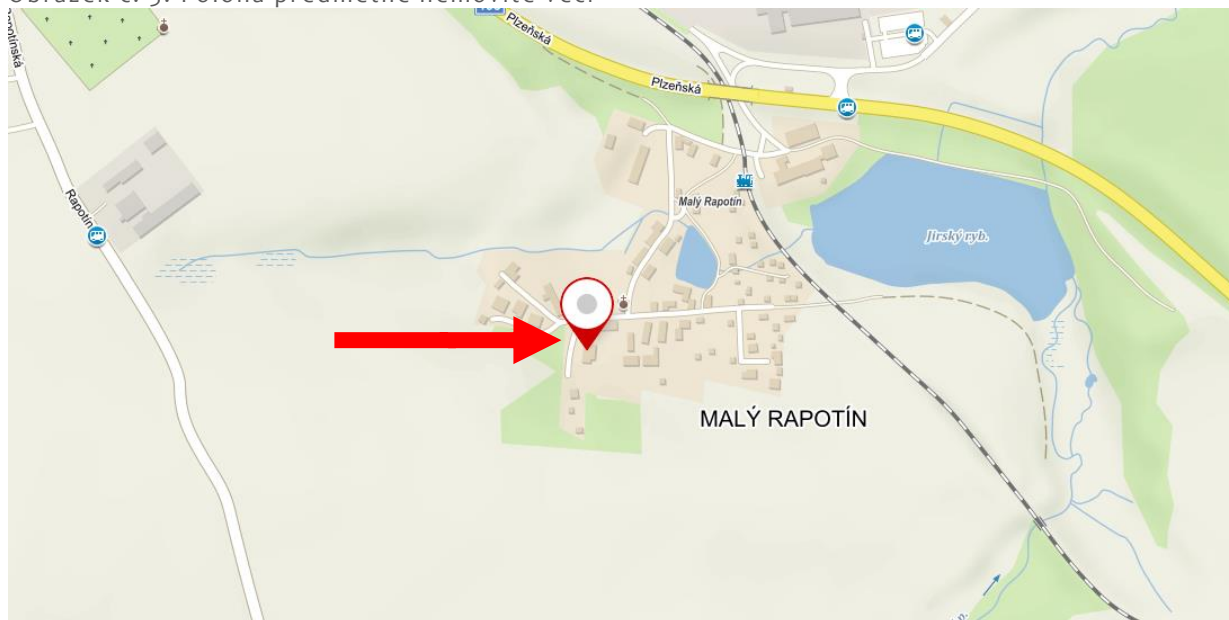
Předmětná nemovitá věc se nachází jihovýchodně od centrální části města Tachov. Rodinný dům s pozemky je umístěn v části Malý Rapotín. Nedaleko nemovitosti se nachází železniční stanice. Okolí nemovitosti představuje zejména bytová zástavba, kolem jsou také zemědělské pozemky a pozemky vodní plochy.

Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovitě věci



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 3: Poloha předmětné nemovitě věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc představuje rodinný dům č. p. 31 včetně pozemků, se kterými tvoří jednotný funkční celek.

Jedná se o zděnou stavbu s jedním nadzemním podlažím, jedním podzemním podlažím a obývaným podkrovím. Na severní straně objektu navazuje v prvním nadzemním podlaží velká terasa, pod níž je umístěn prostor, který je momentálně využíván pro skladování. Tato část domu je podepřena. Na jižní straně se v podzemním podlaží nachází garáž. V podzemní části objektu je také kotelna. Exteriér domu je v dobrém stavu. Fasáda má žlutou omítku. Okna jsou bílá plastová, stejně tak jako vchodové dveře. Přístup do skladových prostorů je možný skrze rolovací vrata a dveře, do garáže je přístup pomocí rolovacích vrat. Střecha je valbová,

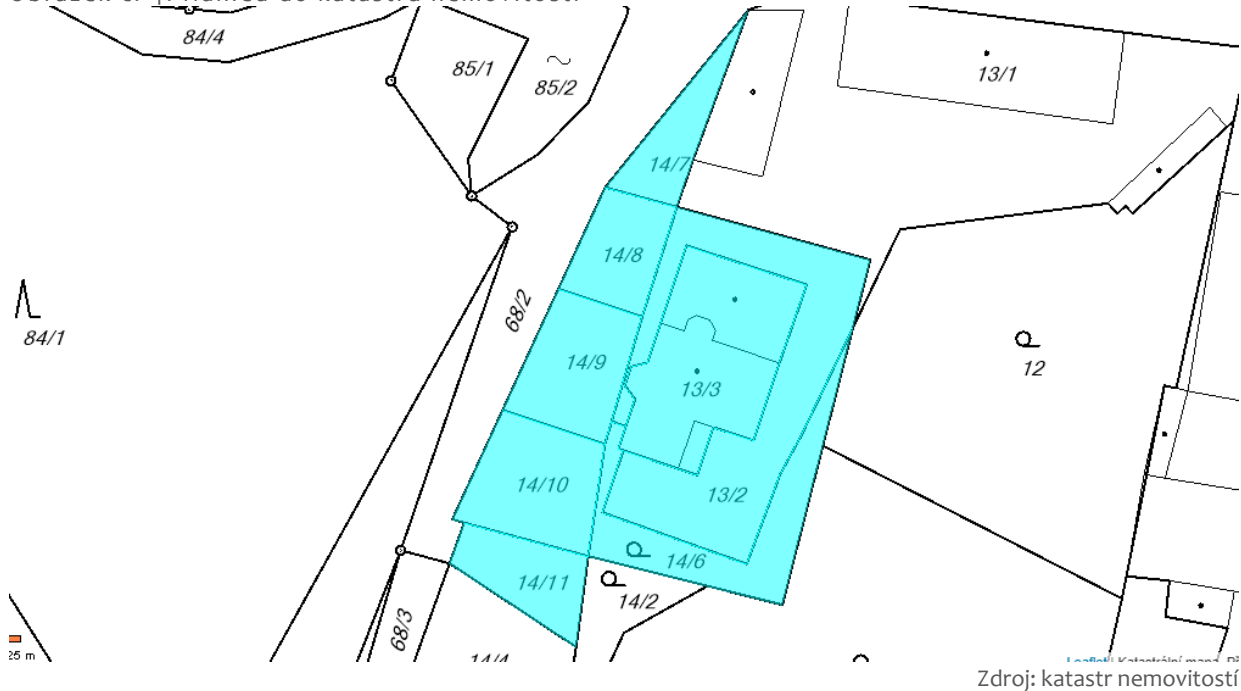
osazena okapními žlaby. Vytápění je řešeno pomocí tuhých paliv. Dům je napojen na přípojky elektřiny, vodovodu a veřejné kanalizace.

Znalecký ústav měl možnost přístupu do vnitřních prostor domu. V prvním nadzemním podlaží se nachází dva pokoje, obývací pokoj, kuchyně a koupelna s rohovou vanou. V podkroví jsou tři pokoje, koupelna se sprchovým koutem a toalety. Nášlapné vrstvy podlah tvoří zejména dlažba a plovoucí podlaha. Vnější omítky jsou v dobrém a udržovaném stavu. Interiér je celkově ve standardním stavu bez výraznějších známek opotřebení.

Kolem domu se nachází pozemky sloužící jako zahrada domu. Zahrada je udržovaná a nachází se na ní stromy a keře. Pozemky jsou mírně svažité až svažité. Objekt není oplocený. Ke garáži a skladovacím prostorům vedou cesty ze zámkové dlažby, ke vchodovým dveřím do domu pak také úzká dlážděná cesta, kolem níž jsou okrasné kamínky. Parkování je možné v garáži či před ní. K objektu vede veřejná šterková cesta.

V katastru nemovitostí je parcela parc. č. 13/3 vedena jako zastavěná plocha a nádvoří a její výměra činí 297 m². Parcela parc. č. 14/6 je vedena jako zahrada a má výměru 178 m². Pozemky parc. č. 13/2, 14/7, 14/8, 14/9, 14/10 a 14/11 jsou evidovány jako ostatní plocha. Celková výměra pozemků ostatní plochy činí 1 026 m².

Obrázek č. 4: Náhled do katastru nemovitostí



Zastavěná plocha domu činí odhadem 290 m². Na základě informací získaných z náhledu do katastru nemovitostí (LV, katastrální mapa a ortomapa), provedeného místního šetření a odborného odhadu znaleckého ústavu odhad užitné plochy domu činí 450 m². Půdorys domu ani jiná technická dokumentace nebyly k dispozici. Celková výměra pozemků dohromady pak 1 501 m².

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis oceňované parcely.

Tabulka č. 1: Popis předmětných pozemků

Parcela č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra [m ²]
13/2	ostatní plocha	jiná plocha	396,00
13/3	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č. p. 31	297,00
14/6	zahrada	-	178,00
14/7	ostatní plocha	jiná plocha	92,00

14/8	ostatní plocha	jiná plocha	108,00
14/9	ostatní plocha	jiná plocha	153,00
14/10	ostatní plocha	jiná plocha	170,00
14/11	ostatní plocha	jiná plocha	107,00
Výměra pozemků celkem			1 501,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ

Trh nemovitostí lze definovat jako oblast trhu zabývající se prodejem a nákupem nemovitých věcí, či jejich pronájmem. Nemovitě věci lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitých věcí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky. Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti pro účely tohoto posudku budou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy a byty (bytové domy). Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na kancelářské prostory, maloobchodní prostory, průmyslové a skladové prostory a hotelová či jiná ubytovací zařízení.

Stavební pozemky jsou pozemky, které jsou již zastavěné, nebo jsou v územním plánu dané obce či města určené k zastavění. Vývoj cen stavebních pozemků dle jednotlivých let zobrazuje následující tabulka.

Tabulka č. 2: Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v období 2008–2015

Ukazatel [v Kč/m ²]	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Průměrná kupní cena stavebních pozemků	1 217	1 207	1 331	1 408	1 406	1 224	788	804
Cenový index	x	0,99	1,10	1,06	1,00	0,87	0,64	1,02

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

Zemědělské pozemky jsou zastoupeny ornou půdou, chmelnicemi, vinicemi, zahradami, ovocnými sady, popřípadě trvalým travním porostem. Tržní ceny zemědělské půdy mezi lety 2006–2016 stále rostly, kdy průměrná tržní cena vzrostla téměř o dvojnásobek. Za uplynulých šest let (2010–2016) se tržní ceny zemědělské půdy zvýšily z 10,81 Kč/m² na 20,41 Kč/m².

Rezidenční nemovitosti vykazují trvale převážně rostoucí tendenci, která je v posledních letech zapříčiněna silnou poptávkou zvyšující ceny nemovitostí. Ceny rodinných domů od roku 2014 trvale rostou mírným tempem. V roce 2016 došlo k oživení nabídky developerských projektů, které převážně představovaly řadové rodinné domy v Praze, Brně a Plzni. Program „Zelená úsporám“ také zvyšuje zájem o výstavbu nízkoenergetických domů. Ceny bytů v posledních letech také trvale rostou. Na trhu bytových nemovitostí výrazně převyšuje poptávka nad nabídkou, což se projevuje značným nedostatkem bytů zejména v některých větších městech.

Za komerční nemovitosti jsou považovány ty stavby, jejichž účel není rezidenčního charakteru. Nejdražšími lokalitami byly v prvním kvartálu roku 2015 kancelářské prostory na Pankráci, Smíchově, Karlíně a v centru města. Prémiové nájemné kancelářských prostor dosahuje v roce 2015 hodnoty 19,50 EUR/m²/měsíc.

Trh maloobchodních prostor, který je zastoupen obchodními centry, hypermarkety, supermarkety, diskontními prodejny, samoobsluhami a pultovými prodejny, je do značné míry provázán s kupní silou obyvatelstva, která je dále navázána na vývoj HDP. V prvním čtvrtletí 2015 dosahovaly nájem maloobchodních prostor v nákupních třídách v hlavním městě hodnoty pohybující se kolem 5 150 Kč za m² obchodní plochy, zatímco v ostatních regionech České republiky 1 900 Kč/m². Vývoj nájemného se dle predikcí i v roce 2016 pohyboval na obdobné úrovni.

Trh průmyslových nemovitostí, který je zastoupen převážně výrobními halami a sklady, se v roce 2015 vyvíjel ve znamení zvýšené investiční aktivity. Silná poptávka po průmyslových nemovitostech zapříčinila vysoký objem nové výstavby. V roce 2015 došlo k přírůstku o téměř 566 000 m² průmyslových prostor, což hned po letech 2007 a 2008 představuje nejaktivnější rok.

5 OCENĚNÍ

5.1 Volba metody ocenění

Ocenění předmětné nemovité věci je provedeno porovnávací metodou na bázi tržních hodnot. Tato metoda je vhodná zejména při nalezení dostatečně velkého vzorku srovnávacích nemovitých věcí (nabízených k prodeji či již realizovaných). Porovnávací metoda je způsobem stanovení hodnoty nemovitých věcí pomocí porovnání souboru cen obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase, očištěného o extrémní polohy spekulativních cen nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase. Pro stanovení hodnoty nemovité věci bude použita metoda na základě přímého porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami korekčních činitelů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci v adjustační matici a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Základním předpokladem aplikace této metody je existence dostatečného množství porovnávacích nemovitých věcí. Srovnávací nemovité věci by měly mít obdobné charakteristiky jako nemovitá věc oceňovaná a měly by se nacházet v porovnatelné lokalitě.

5.2 Výpočet hodnoty nemovité věci

5.2.1 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot

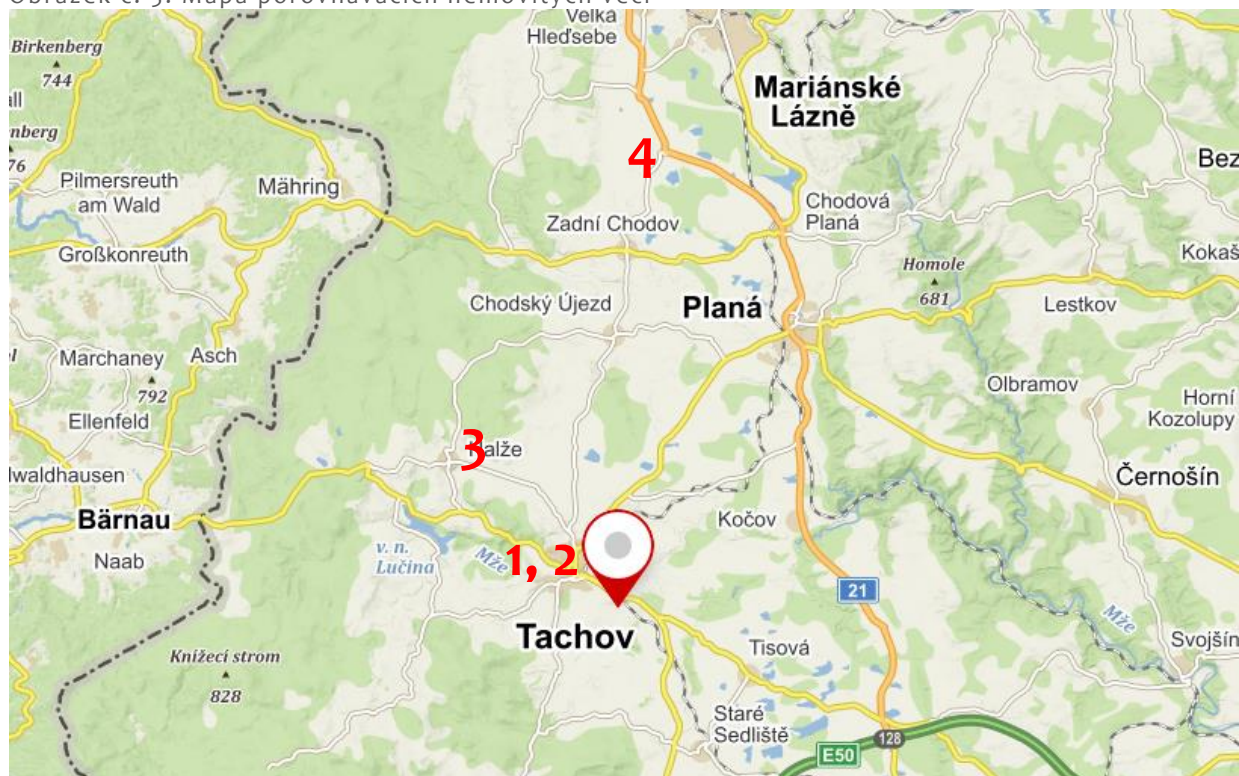
Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací.

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl nalezen dostatečný počet vzorků pro porovnání tržní hodnoty v lokalitě města Tachov, bude pro ocenění předmětné nemovité věci vycházeno ze srovnávacích nemovitých věcí umístěných v širším okolí obce. Přestože se srovnávací nemovité věci nenachází přímo v lokalitě ob města Tachov, budou pro stanovení ceny obvyklé použity, jelikož odpovídají svým charakterem předmětné nemovité věci a jejich jednotková cena se pohybuje v obdobné cenové hladině.

Popis srovnávacích objektů:

1. **Tachov** – k prodeji dvoupodlažní rodinný dům v Tachově, ul. Volyňská. Dům je o dispozici 6+1+koupelna, 2x WC, technická místnost a prádelna;
2. **Tachov** – k prodeji dvougenerační rodinný dům v Tachově, ulice Na Terasě. Jedná se o třípodlažní stavbu s garáží a dalším příslušenstvím;
3. **Halže** – rodinného domu o velikosti 6+2, 280 m², v obci Branka u Tachova. K domu náleží 2 velké garáže, každá o velikosti 70 m² s přímým vstupem do domu garáže jsou nad sebou se samostatným příjezdem;
4. **Trstěnice** – k prodeji samostatný rodinný dům 267 m² v Trstěnicích u Mariánských Lázní na rovinatém pozemku o rozloze 942 m². K bytu náleží dvě garáže, které jsou součástí stavby, na pozemku je pak další garáž využívaná pro skladování.

Obrázek č. 5: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy domu.

Tabulka č. 3: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Výměra pozemku [m ²]	Počet podlaží	Poloha domu	Lokalita
Parametry oceňované nemovité věci					
	450,00	1 501,00	1 NP	samostatný	Tachov
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	350,00*	524,00*	1 NP	samostatný	Tachov
2.	240,00	287,00	1 NP	samostatný	Tachov
3.	420,00*	909,00	1 NP	samostatný	Halže
4.	267,00	942,00	2 NP	samostatný	Trstěnice

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

*Pozn.: Užitná plocha a výměra pozemku nemovitosti č.1 uvedená v inzerátu neodpovídala skutečnosti, proto byla upravena na základě dostupných informací, náhledu do katastru nemovitostí a dle odborného odhadu Znaleckého ústavu.

*Pozn.: K užitné ploše vzorku č. 3 byly připočteny plochy garáže.

Tabulka č. 4: Parametry porovnávacích nemovitostí

Dopravní dostupnost	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti	Vybavení	Inženýrské sítě	Příslušenství
Parametry oceňované nemovité věci					
velmi dobrá	zděná	velmi dobrý	standardní	E, V, VK	garáže
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
velmi dobrá	cihlová	velmi dobrý	standardní	E, V, VK	-
velmi dobrá	cihlová	velmi dobrý	standardní	E, V, VK	garáž, sklep
dobrá	cihlová	velmi dobrý	standardní	E, V, SE	garáže
dobrá	smíšená	velmi dobrý	standardní	E, V, VK	garáže

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

*Pozn.: E – elektřina, V – vodovod, VK – veřejná kanalizace, SE – septik

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient vlastních pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
- K5 – koeficient vybavení,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Menší užitná plocha nemovitostí č. 1, 2 a 4 je zohledněna korekčním činitelem velikosti výměr. Menší výměra pozemků srovnávacích nemovitých věcí č. 1 a č. 2 je zohledněna koeficientem vlastních pozemků. Vzorky č. 3 a 4 se nachází v méně výhodné lokalitě, což je upraveno pomocí koeficientu lokality. Nemovitost č. 1 disponuje méně výhodným vybavením než oceňovaná nemovitosti. Tato skutečnost je v rámci adjustační matice upravena prostřednictvím koeficientu vybavení.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 5: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	4 900 000,00	350,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	0,80	11 730,60
2.	4 300 000,00	240,00	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	14 190,00
3.	7 790 000,00	420,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,80	15 580,00
4.	4 500 000,00	267,00	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,80	12 741,57

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalecký ústav

vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční užité plochy domu.

Tabulka č. 6: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	11 730,60
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	15 580,00
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	13 560,54

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty nemovité věci porovnávací metodou:

Tabulka č. 7: Výpočet hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m ²]	450,00
Celková výměra pozemků [m ²]	1 501,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	13 560,54
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	6 102 243,00
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	6 102 300,00

Zdroj: vlastní zpracování

**Pozn.: Výše uvedená hodnota nemovité věci je kalkulována včetně příslušných pozemků, všech součástí a zjištěných příslušenství k nemovité věci.*

Pozn.: Pro účely exekučního řízení je výsledná hodnota zaokrouhlena na celé číslo dělitelné třemi, a to v souladu s ustanovením § 336e zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v aktuálním znění, kdy nejnižší podání při prodeji nemovitých věcí (vyvolávací cena v prvním kole dražby) se stanoví ve výši dvou třetin výsledné hodnoty.

5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá nemovité věci zapsané na LV č. 2608 k. ú. Malý Rapotín (rodinný dům Malý Rapotín, č. p. 31 umístěný na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 13/3 včetně tohoto pozemku, pozemku zahrady parc. č. 14/6 a pozemků ostatní plochy parc. č. 13/2, 14/7, 14/8, 14/9, 14/10, 14/11) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství:

Tabulka č. 8: Výsledná hodnota nemovité věci

Název	Hodnota
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	6 102 300,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.4 Závěrečná analýza

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Výsledná hodnota předmětné nemovité věci odráží aktuální technický stav a polohu nemovité věci. Jedná se o zděný rodinný dům ve velmi dobrém stavebně technickém stavu. Rodinný dům včetně pozemků, se kterými tvoří jednotný funkční celek, se nachází ve městě Tachov v části Malý Rapotín. Kladně je předmětná nemovitá věc hodnocena díky dobré dostupnosti do města Tachov a zároveň díky dobrému technickému stavu.

U předmětné nemovité věci bylo zjištěno zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis (viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 2608 k. ú. Malý Rapotín). Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Na základě získaných informací není k datu ocenění na předmětné nemovité věci uzavřena žádná nájemní smlouva.

Dle zjištěných informací se na předmětné nemovité věci jiná rizika či omezení, která by ovlivnila výsledný návrh tržní hodnoty, nevztahují.

Cena obvyklá nemovité věci zapsané na LV č. 2608 k. ú. Malý Rapotín vč. všech součástí a zjištěných příslušenství činí **6 102 300,00 Kč**.

6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 2608 k. ú. Malý Rapotín (rodinný dům včetně pozemku a pozemku zahrady a ostatní plochy) ve vlastnictví Jakubcová Radka, Malý Rapotín 31, 347 01 Tachov.

Stanovení ceny obvyklé předmětné nemovité věci se provádí pro účely exekučního řízení na základě Usnesení Mgr. Lukáše Křivánka, MBA, soudního exekutora Exekutorského úřadu Karlovy Vary, se sídlem T. G. Masaryka 623/12, Karlovy Vary, PSČ 360 01.

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je provedeno na základě stavu k 11. 1. 2019.

Cena obvyklá nemovité věci zapsané na LV č. 2608 k. ú. Malý Rapotín je stanovena ve výši:

6 102 300,00 Kč

(Slovy: Šest milionů jedno sto dva tisíc tři sta korun českých)

Pozn.: Pro účely exekučního řízení je výsledná hodnota zaokrouhlena na celé číslo dělitelné třemi, a to v souladu s ustanovením § 336e zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v aktuálním znění, kdy nejnižší podání při prodeji nemovitých věcí (vyvolávací cena v prvním kole dražby) se stanoví ve výši dvou třetin výsledné hodnoty.

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení MS OFFICE – Excel 2016.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniku a složek jeho aktiv, cenných papírů, nemovitostí a nehmotného majetku a majetkových práv. Zápis znaleckého ústavu do seznamu byl proveden na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti ze dne 16.12.2009 pod č.j. 194/2009-OD-ZN.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 001-4301/2019 do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu č. 19063.

V Praze dne 12. 2. 2019

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
IČO: 289 33 2608
Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA
jednatel

Odpovědní zpracovatelé:

Ing. Kateřina Vejmelková

Ing. Lenka Hluší

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1	Usnesení č. j. 181 EX 8227/18-109 Mgr. Lukáš Křivánek, soudní exekutor Exekutorského úřadu Karlovy Vary
Příloha 2	Výpis z KN LV č. 2608 k. ú. Malý Rapotín
Příloha 3	Kopie katastrální mapy k předmětné nemovité věci
Příloha 4	Fotodokumentace předmětné nemovité věci
Příloha 5	Výpis z insolvenčního rejstříku
Příloha 6	Žádost o spolupráci povinné
Příloha 7	Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody (nabídky realitních kanceláří na síti internet)

Příloha č.

1

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Lukáš Křivánek, MBA, Exekutorský úřad Karlovy Vary, pověřen vedením exekuce na základě pravomocného a vykonatelného exekučního titulu: rozsudek ze dne 27. 2. 2017, č. j. 3 C 144/2016-98, který vydal Okresní soud v Tachově, exekučním soudem: Okresní soud v Tachově, pověření ze dne 27. 9. 2018, č. j. 11 EXE 3434/2018-28, v exekuční věci oprávněného: **Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group**, IČO: 63998530, sídlem Pobřežní 665/23, Praha, 18600, práv. zást.: Mgr. Jan Ševčík, advokát, sídlem Kodaňská 1441/46, Praha 10, 10100, proti povinnému: **Jakubcová Radka**, nar. 18. 8. 1973, bytem Malý Rapotín 31, Tachov, 34701, vedené pro vymození peněžitého plnění oprávněného, jakož i pro vymození povinnosti povinného uhradit náklady oprávněného a náklady exekuce, rozhodl o ustanovení znalce

t a k t o :

I. Za účelem ocenění nemovitých věcí (včetně jejich příslušenství a práv a závad s nimi spojených):

Okres: CZ0327 Tachov		Obec: 560715 Tachov	
Kat.území: 764922 Malý Rapotín		List vlastnictví: 2608	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Jakubcová Radka, Malý Rapotín 31, 34701 Tachov		735818/	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
13/2	396	ostatní plocha	jiná plocha
13/3	297	zastavěná plocha a nádvoří	
Na pozemku stojí stavba: Malý Rapotín, č.p. 31, rod.dům			
14/6	178	zahrada	zemědělský půdní fond
14/7	92	ostatní plocha	jiná plocha
14/8	108	ostatní plocha	jiná plocha
14/9	153	ostatní plocha	jiná plocha
14/10	170	ostatní plocha	jiná plocha
14/11	107	ostatní plocha	jiná plocha
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany
Malý Rapotín, č.p. 31	rod.dům		13/3

vše výše zapsané v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov,

cenou obvyklou dle zvláštního právního předpisu se ustanovuje znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti:

- Equity Solutions Appraisals s.r.o., IČO: 28933362, sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1 – Staré Město, 11000.

II. Znalci se ukládá, aby podal písemně do 45 dnů ode dne doručení tohoto usnesení znalecký posudek na ocenění výše uvedených nemovitých věcí, včetně jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad, které v posudku výslovně uvede, a to v jednom vyhotovení listinném a v jednom vyhotovení v elektronické podobě.

III. Povinnému se na základě § 127 odst. 4 o.s.ř. ve spojení s § 254 odst. 1 o.s.ř. a § 52 odst. 1 e.ř. a na základě § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř. **ukládá**, aby na žádost znalce předložil znalci potřebné podklady a podal nutná vysvětlení a umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo.

P o u ě n í : Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Oprávněný, povinný, popř. další účastník exekučního řízení má právo vyjádřit se k osobě znalce. Znalec je vyloučen z exekučního řízení, jestliže se zřetelem na jeho poměr k věci, k účastníkům exekučního řízení nebo k jejich zástupcům je tu důvod pochybovat o jeho nepodjatosti. Námitku podjatosti je však účastník povinen uplatnit nejpozději do 8 dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno toto usnesení; nevěděl-li v této době o důvodu vyloučení nebo vznikl-li tento důvod později, může námitku uplatnit do 8 dnů poté, co se o něm dozvěděl. Námitka podjatosti musí obsahovat označení znalce a uvedení okolností, které zakládají důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti, popřípadě údaj, kdy se o tomto důvodu účastník uplatňující námitku dozvěděl a jakými důkazy mohou být jeho tvrzení prokázána.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovité věci povinného přístup.

Tomu, kdo neuposlechne příkazu soudního exekutora, může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50000,00 Kč.

V Karlových Varech dne 27. 12. 2018

Mgr. Lukáš Křivánek, MBA
soudní exekutor
Exekutorský úřad Karlovy Vary

P o u ě n í : Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka a podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 10 odst. 1 věta poslední vyhlášky č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuční činnosti a další činnosti ve znění pozdějších předpisů.

V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou, nebo Vám bude předána v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

Příloha č.

2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2019 11:35:02

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560715 Tachov

Kat.území: 764922 Malý Rapotín

List vlastnictví: 2608

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Jakubcová Radka, Malý Rapotín 31, 34701 Tachov

735818/5978

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

13/2

396

ostatní plocha

jiná plocha

13/3

297

zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Malý Rapotín, č.p. 31, rod.dům

14/6

178

zahrada

zemědělský půdní
fond

14/7

92

ostatní plocha

jiná plocha

14/8

108

ostatní plocha

jiná plocha

14/9

153

ostatní plocha

jiná plocha

14/10

170

ostatní plocha

jiná plocha

14/11

107

ostatní plocha

jiná plocha

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Malý Rapotín, č.p. 31

rod.dům

13/3

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka 1.000.000,-Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 13/2, Parcela: 13/3, Parcela: 14/10, Parcela: 14/11, Parcela: 14/6,

Parcela: 14/7, Parcela: 14/8, Parcela: 14/9

Stavba: Malý Rapotín, č.p. 31

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.05.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.05.2005.

V-1875/2005-410

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

dluh 5.522.083 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Finanční úřad pro Plzeňský kraj, Hálkova 2790/14, Jižní

Předměstí, 30572 Plzeň

Povinnost k

Parcela: 13/2, Parcela: 13/3, Parcela: 14/10, Parcela: 14/11, Parcela: 14/6,

Parcela: 14/7, Parcela: 14/8, Parcela: 14/9

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2019 11:35:02

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560715 Tachov

Kat.území: 764922 Malý Rapotín

List vlastnictví: 2608

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Stavba: Malý Rapotín, č.p. 31

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Plzeňský kraj (ÚzP v Tachově) -1148367/2015 2313-00540-403507 ze dne 11.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.05.2015. Zápis proveden dne 02.06.2015; uloženo na prac. Tachov

V-2427/2015-410

Pořadí k 11.05.2015 16:04

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Plzeňský kraj (ÚzP v Tachově) -1148367/2015 2313-00540-403507 ze dne 11.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.05.2015. Zápis proveden dne 02.06.2015; uloženo na prac. Tachov

V-2427/2015-410

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Plzeňský kraj (ÚzP v Tachově) -1148367/2015 2313-00540-403507 ze dne 11.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.05.2015. Zápis proveden dne 02.06.2015; uloženo na prac. Tachov

V-2427/2015-410

o Zástavní právo smluvní

veškeré dluhy a závazky dle leasingových smluv v celkové výši 667.383,10 EUR a 1.109.223,43 Kč a příslušenství, vzniklé do 4.9.2025

Oprávnění pro

IMPULS-Leasing-AUSTRIA s.r.o., Dlouhá 733/29, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 65006658

Povinnost k

**Parcela: 13/2, Parcela: 13/3, Parcela: 14/10, Parcela: 14/11, Parcela: 14/6, Parcela: 14/7, Parcela: 14/8, Parcela: 14/9
Stavba: Malý Rapotín, č.p. 31**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 04.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 09.09.2015. Zápis proveden dne 05.10.2015; uloženo na prac. Tachov

V-4720/2015-410

Pořadí k 09.09.2015 10:10

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 04.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 09.09.2015. Zápis proveden dne 05.10.2015; uloženo na prac. Tachov

V-4720/2015-410

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 04.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 09.09.2015. Zápis proveden dne

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2019 11:35:02

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560715 Tachov

Kat.území: 764922 Malý Rapotín

List vlastnictví: 2608

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

05.10.2015; uloženo na prac. Tachov

V-4720/2015-410

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

IMPULS-Leasing-AUSTRIA s.r.o., Dlouhá 733/29, Staré
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 65006658

Povinnost k

Parcela: 13/2, Parcela: 13/3, Parcela: 14/10, Parcela: 14/11, Parcela: 14/6,
Parcela: 14/7, Parcela: 14/8, Parcela: 14/9
Stavba: Malý Rapotín, č.p. 31

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 04.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 09.09.2015. Zápis proveden dne
05.10.2015; uloženo na prac. Tachov

V-4720/2015-410

Pořadí k 09.09.2015 10:10

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

dluh 388.816 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Plzeňský kraj, Hálkova 2790/14, Jižní
Předměstí, 30572 Plzeň

Povinnost k

Parcela: 13/2, Parcela: 13/3, Parcela: 14/10, Parcela: 14/11, Parcela: 14/6,
Parcela: 14/7, Parcela: 14/8, Parcela: 14/9
Stavba: Malý Rapotín, č.p. 31

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (Finanční úřad pro Plzeňský
kraj, ÚzP Tachov) -993296/2018 /2313-00540-403507 ze dne 26.04.2018. Právní
účinky zápisu ke dni 26.04.2018. Zápis proveden dne 18.05.2018; uloženo na
prac. Tachov

V-1833/2018-410

Pořadí k 26.04.2018 14:03

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (Finanční úřad pro
Plzeňský kraj, ÚzP Tachov) -993296/2018 /2313-00540-403507 ze dne 26.04.2018.
Právní účinky zápisu ke dni 26.04.2018. Zápis proveden dne 18.05.2018;
uloženo na prac. Tachov

V-1833/2018-410

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (Finanční úřad pro
Plzeňský kraj, ÚzP Tachov) -993296/2018 /2313-00540-403507 ze dne 26.04.2018.
Právní účinky zápisu ke dni 26.04.2018. Zápis proveden dne 18.05.2018;
uloženo na prac. Tachov

V-1833/2018-410

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2019 11:35:02

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560715 Tachov

Kat.území: 764922 Malý Rapotín

List vlastnictví: 2608

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, MBA, T. G. Masaryka 623/12, 360 01
Karlovy Vary

Povinnost k

Jakubcová Radka, Malý Rapotín 31, 34701 Tachov, RČ/IČO:
735818/5978

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek, MBA 181 EX-8227/2018 -43 ze dne 04.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 04.10.2018. Zápis proveden dne 08.10.2018; uloženo na prac. Karlovy Vary
Z-6836/2018-403

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení dne 22.10.2018 a zahájení exekuce dne 22.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 01.02.2019. Zápis proveden dne 07.02.2019; uloženo na prac. Tachov

Z-280/2019-410

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 13/2, Parcela: 13/3, Parcela: 14/10, Parcela: 14/11, Parcela: 14/6,
Parcela: 14/7, Parcela: 14/8, Parcela: 14/9
Stavba: Malý Rapotín, č.p. 31

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 181 EX-8227/2018 -53 ze dne 04.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 04.10.2018. Zápis proveden dne 15.10.2018; uloženo na prac. Tachov

Z-2478/2018-410

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení dne 22.10.2018 a zahájení exekuce dne 22.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 01.02.2019. Zápis proveden dne 07.02.2019; uloženo na prac. Tachov

Z-280/2019-410

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 13/2, Parcela: 14/11, Parcela: 14/6, Parcela: 14/9

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva o změně stanoveného rozsahu SJM V17 1687/2000 ze dne 7.8.2000. Právní účinky ke dni 21.8.2000.

POLVZ:35/2000

Z-10000035/2000-410

Pro: Jakubcová Radka, Malý Rapotín 31, 34701 Tachov

RČ/IČO: 735818/5978

o Dohoda o vypořádání SJM ze dne 25.10.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.01.2005.

V-71/2005-410

Pro: Jakubcová Radka, Malý Rapotín 31, 34701 Tachov

RČ/IČO: 735818/5978

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby - rodinný dům, ze dne 17.03.2008.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2019 11:35:02

Okres: **CZ0327 Tachov**

Obec: **560715 Tachov**

Kat.území: **764922 Malý Rapotín**

List vlastnictví: **2608**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Jakubcová Radka, Malý Rapotín 31, 34701 Tachov

Z-3698/2008-410

RČ/IČO: 735818/5978

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
14/6	72954	178

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 07.02.2019 11:54:51

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Příloha č.

3



Příloha č.

4





Příloha č.

5

Zadaná vyhledávací kritéria:

Příjmení/název:	Jakubcová
Jméno fyzické osoby:	Radka
Datum narození:	18.08.1973
Údaje platné ke dni:	02.01.2019 - 11.40
POČET NALEZENÝCH DLUŽNÍKŮ	0

V insolvenčním rejstříku lze vyhledat pouze dlužníky, proti kterým bylo zahájeno insolvenční řízení po 1. lednu 2008 a nebyli z rejstříku vyškrtnuti dle § 425 insolvenčního zákona.

Dlužníky, proti kterým bylo zahájeno konkursní či vyrovnací řízení před 1. lednem 2008, lze vyhledat v [Evidenci úpadců](#). Pokud má hledaný subjekt zadáno datum narození, nebo rodné číslo a nebyl nalezen, zkuste vyhledat subjekt pouze podle příjmení.

Příloha č.
6

Radka Jakubcová
Malý Rapotín 31
347 01 Tachov

V Praze dne 2. 1. 2019

Věc: Žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovité věci pro účely exekučního řízení

Vážená paní,

v souvislosti s Usnesením Exekutorského úřadu Karlovy Vary (181 Ex 8227/18-109) ze dne 27. 12. 2018, byl znalecký ústav Equity Solutions Appraisals s.r.o. jmenován k vyhotovení znaleckého posudku na ocenění nemovité věci ve vlastnictví Radka Jakubcová, dat. nar. 18. 8. 1973, Malý Rapotín 31, Tachov, PSČ: 347 01, zapsané na LV č. 2608, k.ú. Malý Rapotín.

Na základě výše uvedených skutečností Vás žádáme o součinnost. Obrat'te se, prosím, co nejdříve po obdržení tohoto dopisu na níže uvedený kontakt, ve věci poskytnutí bližších informací pro potřeby ocenění.

Děkuji Vám za spolupráci.

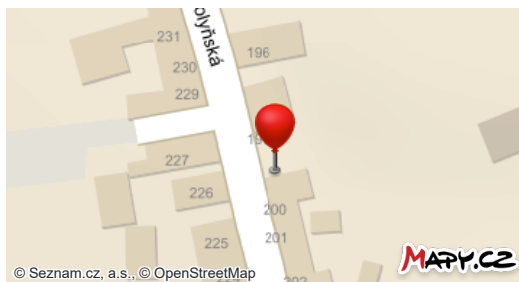
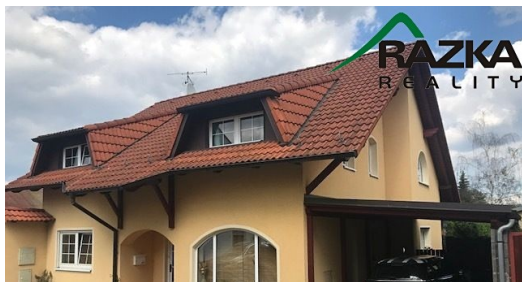
S pozdravem,

Ivana Frantová v.r.

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
znalecký ústav v oboru ekonomika
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
Czech Republic
tel: +420 734 225 408
frantova@equitysolutions.cz

Příloha č.

7



Prodej rodinného domu 550 m², pozemek 277 m² ulice Volyňská, Tachov - část obce Tachov [Panorama](#) 4 900 000 Kč


MÉNĚ ÚSPORNÁ

Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji dvoupodlažní rodinný dům v Tachově, ul. Volyňská. Dům je o dispozici 6+1+koupelna, 2x WC, technická místnost a prádelna. Objekt je zkolaudován v roce 2002. Užitná plocha domu je 500 m². Přízemí tvoří: vstupní veranda, chodba, pracovna, WC, technická místnost, prádelna, pokoj -původně garáž, kuchyň s jídelnou se vstupem na terasu s posezením a se zahradním krbem, na dům navazuje kryté stání. Ve 2.NP se nachází prostorná chodba, obývací pokoj, 3 ložnice, koupelna s WC (vana, sprchový kout). Vytápění domu je ústřední s elektrickým kotlem. Objekt je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. K domu náleží zahrada, na které je vybudované posezení s venkovním krbem (krb v ceně) a zahradním domkem. Dům se prodává kompletně vybavený (mimo jedné ložnice), včetně kuchyňské linky s vestavěnými spotřebiči. Dům je ve výborném stavu, vhodný pro rodinu s dětmi. Je situován na poklidném místě v blízkosti centra města.

Celková cena:	4 900 000 Kč za nemovitost	Plocha zastavěná:	247 m ²
ID zakázky:	OB06418_1	Užitná plocha:	550 m ²
Aktualizace:	11.01.2019	Plocha podlahová:	500 m ²
Stavba:	Cihlová	Plocha pozemku:	277 m ²
Stav objektu:	Velmi dobrý	Garáž:	✓
Poloha domu:	Samostatný	Topení:	Lokální elektrické
Umístění objektu:	Centrum obce	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná
Podlaží:	2	Vybavení:	✓

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

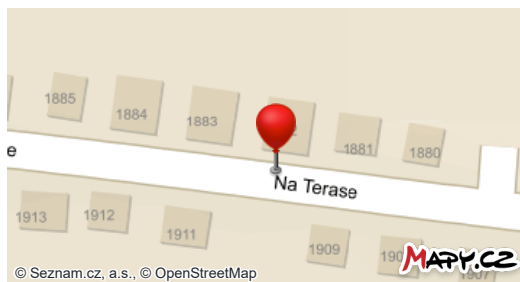
- Bus MHD: Tachov, u Rybeny (161 m)
- Vlak: Tachov zastávka (923 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (361 m)
- Pošta: Pošta Tachov 1 - Česká pošta, s.p. (707 m)
- Lékárna: Dr. Max (356 m)
- Sportoviště: Sportovní hala Tachov (292 m)
- Restaurace: Restaurace Anděl (211 m)
- Obchod: Smíšené zboží Zahradní 502 (233 m)
- Škola: ZUŠ Tachov, Rokycanova (300 m)

Kontaktovat:

Olga Bubnová

Tel.: [Zobrazit telefon](#)

Mobil: [Zobrazit telefon](#)



Prodej rodinného domu 240 m², pozemek 287 m² ulice Na Terasé, Tachov - část obce Tachov 👁 [Panorama](#) 4 300 000 Kč



**MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ**

Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji dvougenerační rodinný dům v Tachově, ulice Na Terasé. Jedná se o třípodlažní stavbu s garáží. 1. NP tvoří zádveří, obývací pokoj s krbem, jídelna, kuchyně, pokoj a nově vybudovaná koupelna se sprchovým koutem. Po dřevěných schodech se dostaneme do 2. NP, kde se nachází tři obytné místnosti a prostorná koupelna s vanou a prádelnou. Z koupelny a jednoho pokoje vedou balkónové dveře na dva oddělené balkóny situované na jižní stranu. Dále je zde prostorná půda, ze které by bylo možné vybudovat další obytné místnosti. V 1. PP se nachází bytová jednotka 2+kk s vlastním vstupem ze zahrady a skladovací prostory. Dům je vytápěn plynovým kotlem nebo krbem s rozvody do obytných místností v 1. a 2. NP. Velká úspora energií je zde díky solárním panelům, které zajišťují ohřev vody. Na zahradě se dále nachází bazén, venkovní krb, zahradní domek a kůlna na dříví. Doporučujeme prohlídku s makléřem. Možnost financování úvěrem, který Vám samozřejmě rádi zdarma vyřídíme.

Celková cena:	4 300 000 Kč za nemovitost	Plocha zastavěná:	121 m ²
ID zakázky:	DS1218	Užitná plocha:	240 m ²
Aktualizace:	16.01.2019	Plocha pozemku:	287 m ²
Stavba:	Cihlová	Garáž:	✓
Stav objektu:	Velmi dobrý	Topení:	Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva
Umístění objektu:	Klidná část obce	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Podlaží:	3	Bazén:	✓

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

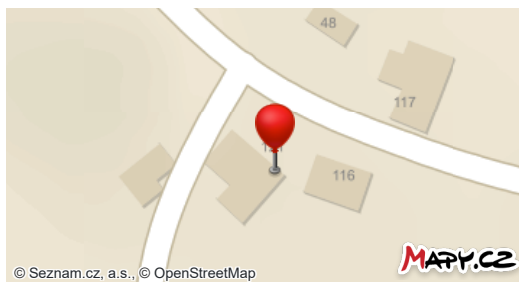
- Bus MHD: Tachov, Chodská u mostu (259 m)
- Vlak: Tachov zastávka (634 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (425 m)
- Pošta: Pošta Tachov 4 - Česká pošta, s.p. (451 m)
- Lékárna: Dr. Max (544 m)
- Sportoviště: Sportovní hala Tachov (660 m)
- Restaurace: Restaurace Verocafe (445 m)
- Obchod: Smíšené zboží Zahradní 502 (367 m)
- Škola: ZUŠ Tachov, Rokycanova (547 m)

Kontaktovat:

Ing. Dana Sudová

Tel.: [Zobrazit telefon](#)

Mobil: [Zobrazit telefon](#)



Prodej rodinného domu 280 m², pozemek 909 m²

Halže - část obce Branka, okres Tachov [Panorama](#)

7 790 000 Kč



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Prodej udržovaného rodinného domu o velikosti 6+2, 280 m², v obci Branka u Tachova. K domu náleží 2 velké garáže, každá o velikosti 70 m² s přímým vstupem do domu garáže jsou nad sebou se samostatným příjezdem. Ve spodní garáži je montážní jáma 5 m dlouhá. Dům je rozdělen na přízemí, kde je kotelná, sprcha, WC a místnost připravena na saunu a odpočívárnu. V prvním patře je kuchyně, obývací pokoj s krásnými kachlovými kamny, špajz a WC s umyvadlem a přístup do horní garáže nad kterou je prostorná půda. V druhém patře jsou dvě ložnice se vstupem na balkon, dále velice prostorná koupelna s rohovou vanou. Dále je zde další pokoj (garsoniéra s kuchyňskou). Veškeré rozvody jsou v mědi. Venkovní schodiště je žulové a vnitřní schodiště a parapety jsou z mramoru. Kotel je na dřevoplyn a elektřinu. Odpad je sveden do septiku, který pojme 23 kubiků. K domu dále náleží samostatně stojící stodola s pozemkem o velikosti 93 m². Dům je postaven z nejvyšší precizností a kvalitou použitých materiálů. Dům se nachází nedaleko hranic s Německem, vzdáleném 5 km cca 5 min. a Tachovem vzdáleném 10 km. Tuto krásnou lokalitu vřele doporučuji.

Celková cena:	7 790 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Parkování:	✓
Poznámka k ceně:	včetně provize	Garáž:	2
ID zakázky:	00010	Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Aktualizace:	29.01.2019	Topení:	Ústřední tuhá paliva
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Septik
Stav objektu:	Velmi dobrý	Telekomunikace:	Telefon, Internet, Satelit
Poloha domu:	Samostatný	Elektřina:	120V, 230V, 400V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
Užitná plocha:	280 m ²	Komunikace:	Asfaltová
Plocha pozemku:	909 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Plocha zahrady:	557 m ²	Bezbariérový:	✓
Sklep:	✓		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Bus MHD: Halže, Branka (268 m)

Restaurace: RESTAURACE - PENZION - OBORA (2103 m)

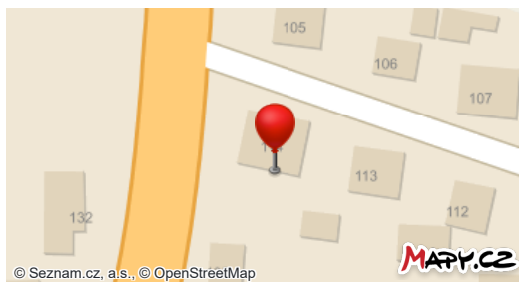
Kontaktovat:



Tomáš Kroupa

Tel.: [Zobrazit telefon](#)

Mobil: [Zobrazit telefon](#)



Prodej rodinného domu 267 m², pozemek 942 m²

Trstěnice - část obce Trstěnice, okres Cheb [👁️ Panorama](#)

4 500 000 Kč



MÉNĚ ÚSPORNÁ

Prodám samostatný rodinný dům 267 m² v Trstěnicích u Mariánských Lázní na rovinatém pozemku o rozloze 942 m².

Dispoziční řešení: v přízemí domu se nachází prostorná chodba, 3 pokoje, samostatné WC, kotelná, 2 garáže a hobby místnost. V 1.NP se chodbou jednotlivě vchází do obývacího pokoje s jídelním koutem, kuchyně, ložnice, 2 dětských pokojů, koupelny, samostatného WC a úklidové komory. Vchod na půdu je řešen výklopným schodištěm umístěným na chodbě.

Dům byl zkolaudován v r. 1990 a v letech 2002 - 2017 probíhala postupná rekonstrukce domu. Byla položena nová střecha zn. Bramac včetně klempířských prvků a hromosvodů. Bylo nově provedeno zateplení domu termofasádou, dřevěné dveře a okna byly nahrazeny bezpečnostními a tepelně izolačními plastovými, byly nově zřízeny předokenní rolety. Dřevěná garážová vrata byla nahrazena sekčními garážovými vraty zn. Breomet, z toho 1x s podstropním pohonem na dálkové ovládání.

Původní betonové chodníky a předgarážové stání u domu bylo nahrazeno zámkovou dlažbou zn. Best a od této firmy bylo taktéž zbudováno nové oplocení ze štípaných bloků. Původní balkóny kolem domu jsou od základu zrekonstruované a zaplechované. Na zahradě byla postavena další plnohodnotná garáž dnes sloužící k uskladnění zahradní techniky a zahradního nářadí. U domu je funkční studna. Původní ovocná zahrada byla nahrazena zahradou okrasnou.

Dům je napojen na obecní kanalizaci a vodovod. Topení zajišťuje elektrický kotel, možnost topení i na tuhá paliva. Ohřev vody el. bojlerem, elektřina 220/380, PENB D.

V obci 2x restaurace, 2x potraviny, další občanská vybavenost v Mariánských Lázních (autem cca 5 min.) V okolí Trstěnic se buduje silniční obchvat. Po jeho dokončení se obec stane klidnou zónou.

Dům k nastěhování v průběhu února 2019.

Cena : 4.500.000,- Kč včetně veškerého právního servisu.

Celková cena:	4 500 000 Kč za nemovitost	Typ domu:	Patrový
Poznámka k ceně:	Včetně veškerého právního servisu	Podlaží:	2
Aktualizace:	31.01.2019	Užitná plocha:	267 m ²
ID:	3337924188	Plocha pozemku:	942 m ²
Stavba:	Smíšená	Parkování:	✓
Stav objektu:	Velmi dobrý	Garáž:	3
Poloha domu:	Samostatný	Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná
Umístění objektu:	Klidná část obce		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Bus MHD: Trstěnice (200 m)