

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1091-363/2014

Objednatel znaleckého posudku:

PROKONZULTA, a.s.
Ing. Eva Jeřábková
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu a příslušenství za účelem konání dražby nemovitosti.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 01. 07. 2014 posudek vypracoval:

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

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 08. 07. 2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 345 v ulici Mařákova, obec Litomyšl, kat. území Litomyšl, okres Svitavy, příslušenství a parc. č. st. 555/2, 619 za účelem konání dražby nemovitosti.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č. p. 345 v ulici Mařákova, obec Litomyšl
Adresa předmětu ocenění: Mařákova 345
570 01 Litomyšl-Město

Kraj: Pardubický
Okres: Svitavy
Obec: Litomyšl
Katastrální území: Litomyšl
Počet obyvatel: 10 178

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **680,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní města a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava či integrovaná doprava, železniční zastávka a autobusová zastávka	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6 = \mathbf{439,28 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 01. 07. 2014 za přítomnosti paní Hadové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 04. 07. 2014
- snímek katastrální mapy
- částečná stavební dokumentace
- dědická listina s právní mocí ke dni 25. 02. 2012
- místní šetření ze dne 01. 07. 2014
- informace sdělené při prohlídce dne 01. 07. 2014 paní Hadovou
- inzerce na internetových realitních portálech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje:

Hadová Jaroslava, Mařákova 345, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl

Nemovitosti: Rodinný dům č. p. 345 v ulici Mařákova, obec Litomyšl, kat. území Litomyšl, okres Svitavy, příslušenství a parc. č. st. 555/2, 619.

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené doklady odpovídají skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům se nachází v souvisle zastavěné části obce. V obci je veškerá občanská vybavenost a jsou zde vedeny veškeré inženýrské sítě. Pozemek je rovinatý. V okolí se nachází podobné stavby užívané převážně k bydlení, příp. budovy občanské vybavenosti. Dostupnost hromadné dopravy je dobrá - MHD. Poloha je velmi vhodná ke komerční využitelnosti. Objekt se nachází v povodňové oblasti.

Rodinný dům byl postaven kolem roku 1860 a jeho stáří je tedy asi 154 let. Po dobu životnosti objektu probíhaly pouze běžné a nutné opravy. Poslední rekonstrukce proběhly v letech 1997, kdy byla vybudována nová kanalizace a v roce 2005 rekonstruována koupelna. Celková údržba je zanedbaná a dům vykazuje značné známky opotřebení, viditelnými vadami jsou především praskliny a pukliny ve zdivu, provlhlé zdivo, opadaná a provlhlá omítka, zastaralé rozvody, plíseň, zašlé omítky, zašlá fasáda. Jde tedy o podstandardní rodinný dům s předpokladem větších stavebních úprav. Dům byl v letech 1997 a 2009 zaplaven.

Jedná se o krajní řadový jednopodlažní nepodsklepený objekt se sedlovou střechou bez využitého půdního prostoru. Dispozičně je řešen čtyřmi obytnými místnostmi, kuchyní, koupelnou s WC, WC, chodbou a místností užívanou dříve jako prodejnu. Tvar půdorysu je obdélníkový. Seznam konstrukcí je uveden níže v tabulce.

Součástí domu je předzahrádka se vzrostlou lípou ve funkčním celku se stavbou. Dále se na pozemku ve dvorním traktu nachází garáž, sklad a kolna. Venkovní úpravy mají minimální rozsah.

Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	krajní řadovka
	Počet nadzemních podlaží :	1
	Počet podzemních podlaží :	0
	Dům byl postaven v roce :	1860
	Základy :	betonové
	Konstrukce :	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	nad 45 cm
	Stropy :	dřevěné trámové
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	pálená taška
	Vnější omítky:	břízolit

	Vnitřní omítky:	vápenocementové
	Vybavení rodinného domu:	dřevěná okna, hliníková okna, sprchový kout, splachovací toaleta, keramická umyvadla, ocelové zárubně, dřevěné dveře, dřevěné prosklené dveře, kuchyňská linka bez vest. spotřebičů
	Rok rekonstrukce RD	1997 / 2005
	Rozsah rekonstrukce RD	kanalizace / koupelna
	Dispozice rodinného domu:	4+1
	Popis místností podle podlaží:	4x pokoj, kuchyně, koupelna s WC, WC, chodba, bývalá prodejna obuvi, sklad
	Energie využívané v rodinném domě:	rozvod elektřiny, rozvod zemního plynu, rozvod vody, napojení na obecní kanalizaci
	Řešení vytápění v domě:	WAV
	Řešení ohřevu vody v domě:	elektrický průtokový ohřívač
	Podlahy v domě:	v obytných místnostech koberce a na cementovém potěru, v koupelně a WC keramická dlažba, v předsíni/chodbě PVC
	Popis stavu rodinného domu:	podstandardní rodinný dům s nutností provedení rozsáhlejších stavebních úprav
	Vady rodinného domu:	praskliny a pukliny ve zdivu, provlhlé zdivo, opadaná omítka - obnažené zdivo, zastaralé rozvody, plíseň, zašlé omítky, zašlá fasáda
	Zahrada:	předzahrádka se vzrostlou lípou
	Venkovní stavby:	garáž, sklad, kolna
	Přístupová cesta k domu	přístup bezproblémový po obecní cestě
Popis okolí :	Občanská vybavenost:	obchody, školy, kulturní vyžití, sportovní vyžití, úřady
	Životní prostředí:	v okolí převážně rezidenční zástavba, zeleň v docházkové vzdálenosti, oblast s rizikem výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti:	dobrá dostupnost hromadné dopravy (MHD), parkování na pozemku
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové, v místě není zvýšený pohyb nepřizpůsobivých menšin ani zvýšená kriminalita
Věcná břemena	bez věcných břemen	
Výpočet obestavěného prostoru:	1. NP:	$(19,30 * 9,70) * (3,90) = 730,12 \text{ m}^3$
	Zastřešení:	$(19,30 * 9,70) * (1,90) = 355,70 \text{ m}^3$
	Obestavěný prostor - celkem:	$= 1\,085,82 \text{ m}^3$

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 01. 07. 2014 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 01. 07. 2014. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb.,. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji 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.

9. Obsah znaleckého posudku

I) ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

1.2. Příslušenství

1.2.1. Garáž

1.2.2. Sklad

1.2.3. Kolna

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalý porost

II) ocenění srovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) ocenění dle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	154 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 206,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	19,30 * 9,70	=	187,21 m ²
--------	--------------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	187,21 m ²	3,90 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(19,30 * 9,70)*(3,90)	=	730,12 m ³
Zastřešení:	(19,30 * 9,70)*(1,90)	=	355,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 085,82 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	187,21 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	187,21 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04

7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 154 let:

$$s = 1 - 0,005 * 154 = \mathbf{0,230}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,406}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona).	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,768}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – stavba s komerční využitelností	III	0,10

9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,130}$$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,206,- \text{ Kč/m}^3 * 0,406 = 895,64 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,085,82 \text{ m}^3 * 895,64 \text{ Kč/m}^3 * 0,768 * 1,130 = 843\,977,72 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 843 977,72 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona).	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,768}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,02

3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – stavba s komerční využitelností	III	0,10
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,130}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,868}$$

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. NP	12,80 * 5,80	=	74,24

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	74,24 m ²	3,10 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. NP	(12,80 * 5,80)*(3,10)	=	230,14 m ³
Zastřešení	(12,80 * 5,80)*(0,80)	=	59,39 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	230,14 m ³
Zastřešení	Z	59,39 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		289,53 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné	P	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-20 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	dřevěné plné	S	100
9. Okna	dřevěné jednoduché	S	100
10. Vrata	dřevěná	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					96,65
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9665

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9665
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0750
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 757,55
Plná cena: 289,53 m ³ * 2 757,55 Kč/m ³	=	798 393,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 154 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 154 / 200 = 77,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 77,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,230
=	183 630,49 Kč
*	0,868
=	159 391,27 Kč

Garáž - zjištěná cena

= **159 391,27 Kč**

1.2.2. Sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona).	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,768}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – stavba s komerční využitelností	III	0,10
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,130}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,868}$$

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. NP	6,40 * 2,10	=	13,44

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	13,44 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. NP	(6,40 * 2,10)*(2,80)	=	37,63 m ³
Zastřešení	(6,40 * 2,10)*(0,30)	=	4,03 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	37,63 m ³
Zastřešení	Z	4,03 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		41,66 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné	P	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	břízolitová omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	zdvojená	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					92,23
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9223

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9223
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750
<hr/>			
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 392,22
Plná cena:	41,66 m ³ * 2 392,22 Kč/m ³	=	99 659,89 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 154 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 154 / 200 = 77,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 77,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Sklad - zjištěná cena

*	0,230
=	22 921,77 Kč
*	0,868
=	19 896,10 Kč
=	19 896,10 Kč

1.2.3. Kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

typ F

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona).	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,768}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – stavba s komerční využitelností	III	0,10
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,130}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,868}$$

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. NP	11,20 * 5,30	=	59,36

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	59,36 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. NP	(11,20 * 5,30)*(2,90)	=	172,14 m ³
Zastřešení	(11,20 * 5,30)*(0,40)	=	23,74 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	172,14 m ³
Zastřešení	Z	23,74 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		195,88 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	chybí	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	osinkocementová	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 012,75
Plná cena: 195,88 m³ * 2 012,75 Kč/m³	=	394 257,47 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 154 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 154 / 200 = 77,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 77,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,230
=	90 679,22 Kč
*	0,868
=	78 709,56 Kč
=	78 709,56 Kč

Kolna - zjištěná cena

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - -	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona).	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,768}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – stavba s komerční využitelností	III	0,10
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,130}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,768 * 1,000 * 1,130 = \mathbf{0,868}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	439,28	0,868		381,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 555/2	504,00	381,30	192 175,20
§ 4 odst. 1	zahrada	619	82,00	381,30	31 266,60
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					223 441,80

Pozemky - zjištěná cena = **223 441,80 Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalý porost

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
lípa srdčitá		100 roků	1,00 ks	
Listnaté stromy III	66 160,-		66 160,-	66 160,-
Součet:			66 160,-	
Koeficient stanoviště K _Z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	49 620,- Kč
Trvalý porost - zjištěná cena				49 620,- Kč

II) ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 345 v ulici Mařákova, obec Litomyšl
(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3- stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Rodinný dům č. p. 345 v ulici Mařákova, obec Litomyšl	obestavěný prostor 1 086 m ³ , přízemní, bez využitého půdního prostoru, nepodsklepený	před rozsáhlejší rekonstrukcí	586 m ²	garáž, sklad, kolna
1	Mařákova, Litomyšl-Město	obestavěný prostor 700 m ³ , přízemní bez využitého půdního prostoru, nepodsklepený	před rozsáhlejší rekonstrukcí	1048 m ²	hosp. stavby
2	Litomyšl-Město	obestavěný prostor 1250 m ³ , patrový, bez využitého půdního prostoru, nepodsklepený	před rozsáhlejší rekonstrukcí	542 m ²	hosp. přístavba
3	Černá hora, Litomyšl-Město	obestavěný prostor 1100 m ³ , přízemní, bez využitého půdního prostoru, část. podsklepený	před kompletní rekonstrukcí	331 m ²	dílna

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	1 190 000	0,95	1130500	1,00	0,81	1,00	1,05	0,94	0,96	0,77	1 472 981
2	1 690 000	0,95	1605500	1,00	1,08	1,00	1,00	0,96	0,98	1,02	1 580 117
3	980 000	0,95	931000	0,94	1,00	0,90	0,97	0,92	0,98	0,74	1 258 327

Celkem průměr	1 437 142
Minimum	1 258 327
Maximum	1 580 117
Směrodatná výběrová odchylka - s	163 861
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	1 273 281
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	1 601 003
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 v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

1.440.000,-Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

835 657,10 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Garáž

159 391,30 Kč

1.2.2. Sklad

19 896,10 Kč

1.2.3. Kolna

78 709,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 093 654,10 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

223 441,80 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

223 441,80 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalý porost

49 620,- Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem

49 620,- Kč

Celkem

1 366 715,90 Kč

II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Srovnávací hodnota nemovitosti

1.440 000,- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti v daném místě a čase na

1.400.000,-Kč

Slovy: Jedenmiliončtyřistatisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 53, 120 00 Praha 2
IČ: 284 62 572
Bc. Tomáš Doležal

V Praze, dne 08. 07. 2014

D. Znalecká doložka

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1091-363/2014 znaleckého deníku.

E. Přílohy

- I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- II. Fotodokumentace
- III. Srovnávané nemovitosti

I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 555/2
Obec:	Litomyšl [578347]
Katastrální území:	Litomyšl [685674]
Číslo LV:	1886
Výměra [m ²]:	504
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

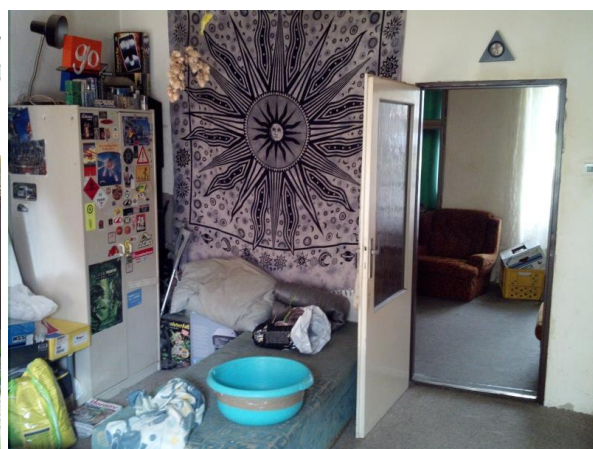
Budova s číslem popisným:	Litomyšl-Město [411159] ; č.p. 345; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 555/2
Stavební objekt:	č.p. 345
Ulice:	Mařákova
Adresní místa:	Mařákova č.p. 345

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	619
Obec:	Litomyšl [578347]
Katastrální území:	Litomyšl [685674]
Číslo LV:	1886
Výměra [m ²]:	82
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



II. Fotodokumentace



III. Srovnávané nemovitosti

Prodej - dům/vila, 86 m²



Zvětšit obrázek

Zobrazit fotografii

Popis

Tisk nabídky
(pdf)

RD 2+1/G s pozemkem 1.048 m², Desná u Litomyšle

RD 2+1/garáž s pozemkem 1048 m², Desná u Litomyšle. Venkovský dům uprostřed obce, po rekonstrukci v 80. letech, obytná část a hospodářské stavby uspořádané do uzavřeného půdorysu s malým dvorkem, sociální zázemí, spíž, septik apod. Vytápění ÚT plyn nebo lokálním na pevná paliva. Možno využít k trv. bydlení nebo rekreaci. HYPO možná, dle požadavku bezplatně zajistíme. Možnost půdní vestavby.



Cena: **1 190 000 Kč**

cena k jednání bez provize RK

Adresa: Mařákova, Litomyšl-
Město, Litomyšl, Svitavy

Číslo zakázky: REALITYMIX-
MUMU200132

Poloha objektu: samostatný

Druh objektu: cihlová

Stav objektu: před rekonstrukcí

Počet podlaží objektu: 1

Typ domu: přízemní

Zastavěná plocha: 259 m²

Plocha parcely: 1 048 m²

Užitná plocha: 86 m²

Umístění objektu: centrum obce

Doprava: autobus

Elektrina: Elektro - 380 V

Voda: Zdroj pro celý objekt

Telekomunikace: Internet

Plyn: Individuální

Topení: Ústřední - plynové

[Poslat známému](#)



Kontaktovat



Call Centrum

[Zobrazit kontakt](#)

Prodej - dům/vila, 263 m²



[Zvětšit obrázek](#)



[Zobrazit 9 fotografií](#)

Popis

[Tisk nabídky \(pdf\)](#)

DŮM V BLÍZKOSTI CENTRA LITOMYŠLE

DŮM O VÝMĚŘE 263 M² V BLÍZKOSTI CENTRA MĚSTA LITOMYŠL Velice zajímavý dům z konce devatenáctého století se nachází v blízkosti centra města Litomyšle a zároveň ve velice klidné části poblíž nemocnice. Dům o výměře 263m² zastavěné plochy a zahrady 279m² skýtá široké možnosti pro pohodlné bydlení či podnikání. V přízemí se nachází 2 místnosti, v patře byt o velikosti 3+1, který lze zvětšit spojením stodoly navazující na dům.

Cena:	1 690 000 Kč
Adresa:	Litomyšl-Město, Litomyšl, Svitavy 57001
Číslo zakázky:	REALITYMIX-52014
Poloha objektu:	samostatný
Druh objektu:	smíšená
Stav objektu:	dobrý
Počet podlaží objektu:	2
Typ domu:	patrový
Zastavěná plocha:	263 m ²
Plocha parcely:	279 m ²
Užitná plocha:	263 m ²

[Poslat známému](#)



Kontaktovat



Iva Groulíková

[Zobrazit kontakt](#)

[Dotaz prodejci](#)

Prodej - dům/vila, 120 m²



[Zvětšit obrázek](#)



[Zobrazit 15 fotografií](#)

Popis

[Tisk nabídky \(pdf\)](#)

Prodej staršího domu v lokalitě Černá Hora na samotě u lesa - Litomyšl.

Litomyšl-Černá Hora - prodej staršího podsklep.dому u lesa - bývalého výletního hostince. Po rekonstrukci zajímavé bydlení s podnikáním na polosamotě na okraji města. Prodáváme starší dům ležící v klidné lokalitě u lesa na okraji města směrem na Strakov. Dům je podsklepený, zděný převážně z cihel o velikosti 3+1 s možností vestavby do podkrovní. Dům je zcela vyklizený, vnitřní omítky jsou otlučeny na cihlu, podlahy jsou bez koncových úprav, částečně jsou vyměněny nové hrdiskové stropy, vystavěn nový komín. Připojky do domu jsou elektro (nyní odpojeno), voda. Pozemek okolo domu patří městu, s kterým je dojednáno v případě zájmu odkoupení. Dům je vhodný jak k trvalému bydlení, tak je možné ho využít i ke komerčním účelům (výletní hostinec pro rodiny, zábavní centrum pro mládež, sídlo firmy atd.) U domu zastávka autobusu.

Cena:	980 000 Kč
Adresa:	Černá hora, Litomyšl-Město, Litomyšl, Svitavy 57001
Číslo zakázky:	REALITYMIX-783x2205
Poloha objektu:	samostatný
Druh objektu:	cihlová
Stav objektu:	před rekonstrukcí
Počet podlaží objektu:	2
Typ domu:	patrový
Zastavěná plocha:	331 m ²
Plocha parcely:	331 m ²
Užitná plocha:	120 m ²
Sklep:	12 m ²
Umístění objektu:	samota
Doprava:	autobus
Elektrina:	Elektro - 230 V
Voda:	Voda - dálkový vodovod
Topení:	Jiné

[Poslat známému](#)

