

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 7864-328/2019

Objednatel znaleckého posudku: Prokonzulta, a.s. dražební společnost Adresa:
Křenová 299/26, 602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za
účelem konání dražby nemovitých věcí.

Adresa předmětu ocenění: Bezručova č.p. 142, Šluknov, okres Děčín

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 12.02.2019

Zpracováno ke dni: 12.02.2019

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

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.02.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 142 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 36/1 a 41/1 v obci Šluknov, okres Děčín, katastrální území Šluknov za účelem konání dražby nemovitých věcí.

2. Základní informace

| | |
|--------------------------|--|
| Název předmětu ocenění: | Rodinný dům č.p. 142, obec Šluknov |
| Adresa předmětu ocenění: | Bezručova č.p. 142, Šluknov, okres Děčín |
| Kraj: | Ústecký kraj |
| Okres: | Děčín |
| Obec: | Šluknov |
| Ulice: | Bezručova |
| Katastrální území: | Šluknov |

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 12.02.2019. Prohlídka proběhla bez přítomnosti jiné osoby. Na domluvenou prohlídku p. Demeter nedorazil s tím, že již pracuje v SRN.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Demeter Jan, Sídliště 1010, 40777 Šluknov

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 142 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 36/1 a 41/1 v obci Šluknov, okres Děčín, katastrální území Šluknov.

6. Dokumentace a skutečnost

V KN je stavba uvedena jako bytový dům. Ve skutečnosti se jedná o řadový rodinný dům se dvěma byty.

7. Celkový popis nemovitosti

Vzhledem ke skutečnosti, že prohlídka rodinného domu nebyla umožněna a proběhla pouze zvenčí, je konstrukční řešení, technické vybavení a napojení na inženýrské sítě popsáno jako standardní pro daný typ stavby. Stavba je poměrně dobře prohlédnutelná okny a p. Demeter alespoň telefonicky zodpověděl dotazy, přesto nebyla provedena detailní identifikace příslušenství a skutečné provedení tedy může být mírně odlišné.

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako krajní objekt v řadě rozrůzněných staveb a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je celkově podsklepený (sklep ve dvou úrovních), nachází se zde půda a obytné podkroví není vybudované. Odhadem byl objekt postaven v roce 1920.

Základy jsou smíšené, objekt je zděné konstrukce, stěny mají tloušťku 45 cm a stropy jsou trámové s náspem. Má sedlovou střechu, střešní krytinu tvoří břidlice a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům řešen dvougeneračně. V domě se nachází v 1. NP byt se dvěma pokoji, kuchyní, koupelnou a samostatným WC o výměře 60,00 m² a chodba se schodištěm do 2. NP, kde je byt se dvěma pokoji, kuchyní, chodbou, koupelnou a samostatným WC o výměře 80,00 m². Dále se v domě nachází půda o výměře 60,00 m², sklep o výměře 60,00 m². Podlahová plocha činí 160,00 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 280,00 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou v části plastová s dvojsklem, v části dřevěná zdvojená či špaletová. Obytné prostory jsou orientovány na východ, západ. Vybavení koupelny tvoří sprchový kout, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. V domě jsou použity dýhované prosklené interiérové dveře, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou původní dřevěné. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů z části chybí. Osvětlovací techniku tvoří lustry, ve většině chybí.

Obytné místnosti mají podlahu tvořenou cementovým potěrem, v kuchyni je na podlaže cementový potěr, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě jsou podlahy tvořeny cementovým potěrem. V ostatních místnostech je cementový potěr.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu (v současnosti odpojeno). Objekt je připojen na vodovodní řád, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a rozvod zemního plynu není připojen. Dům je bez vytápění (původní elektrokotel a topná tělesa odmontovány). V domě byl pro ohřev vody využíván bojler.

Stěny jsou relativně bez vad (opadávající venkovní omítka), střecha je poškozena, okna jsou zastaralá, podlahy jsou bez vad (bez krytin), objekt je bez vybavení a rozvody jsou zastaralé. Rodinný dům je vhodný k rekonstrukci.

Pozemek je bez porostů a pozemek není oplocen. Samotný pozemek je mírně svažitý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu.

Objekt má velmi dobrou polohu, je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v místě je pobočka České pošty.

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

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

| Tabulkový popis | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|--|---|-----------------------|--|---------------------------------|-------|----------------------|---------------------------------|-------|----------------------|------------------|-----------|
| Popis rodinného domu | Typ rodinného domu | krajní objekt v řadě rozrůzněných staveb | | | | | | | | | | |
| | Počet nadzemních podlaží | 2 | | | | | | | | | | |
| | Podsklepení | celkové | | | | | | | | | | |
| | Podkroví | ne | | | | | | | | | | |
| | Půda | ano | | | | | | | | | | |
| | Dům byl postaven v roce | 1920 | | | | | | | | | | |
| | Zdroj informace o době výstavby | odhadem | | | | | | | | | | |
| | Rozsah rekonstrukce domu | | | | | | | | | | | |
| | Základy | smíšené | | | | | | | | | | |
| | Konstrukce | zděná | | | | | | | | | | |
| | Stropy | trámové s náspem | | | | | | | | | | |
| | Tloušťka stěn | 45 cm | | | | | | | | | | |
| | Střecha | sedlová | | | | | | | | | | |
| | Krytina střechy | břidlice | | | | | | | | | | |
| | Klempířské prvky | pozinkované | | | | | | | | | | |
| | Vnější omítky | vápenocementové | | | | | | | | | | |
| | Vnitřní omítky | vápenocementové | | | | | | | | | | |
| | Typ oken v domě | plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená, špaletová | | | | | | | | | | |
| | Orientace oken obytných místností | východ, západ | | | | | | | | | | |
| | Koupelna(y) | sprchový kout, umyvadlo | | | | | | | | | | |
| | Toaleta(y) | klasická toaleta | | | | | | | | | | |
| | Vstupní dveře | dřevěné | | | | | | | | | | |
| | Typ zárubní | ocelové | | | | | | | | | | |
| | Vnitřní dveře | dýhované prosklené | | | | | | | | | | |
| | Osvětlovací technika | lustry, chybí | | | | | | | | | | |
| | Kuchyně | kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, chybí | | | | | | | | | | |
| | Dispozice RD | dvougenerační | | | | | | | | | | |
| | Popis místností a rozměry v m ² | <table><tr><td>2x Pokoj, Kuchyně, koupelna, WC</td><td>Pokoj</td><td>80,00 m²</td></tr><tr><td>2x Pokoj, Kuchyně, koupelna, WC</td><td>Pokoj</td><td>60,00 m²</td></tr><tr><td>Ostatní prostory</td><td>Schodiště</td><td>20,00 m²</td></tr></table> | | | 2x Pokoj, Kuchyně, koupelna, WC | Pokoj | 80,00 m ² | 2x Pokoj, Kuchyně, koupelna, WC | Pokoj | 60,00 m ² | Ostatní prostory | Schodiště |
| 2x Pokoj, Kuchyně, koupelna, WC | | Pokoj | 80,00 m ² | | | | | | | | | |
| 2x Pokoj, Kuchyně, koupelna, WC | | Pokoj | 60,00 m ² | | | | | | | | | |
| Ostatní prostory | | Schodiště | 20,00 m ² | | | | | | | | | |
| Podlahová plocha | | | 160,00 m ² | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|----------------------------|--|---|-----------------------|------|----------------------|---------------|-------|----------------------|
| | | <table border="1"> <tr> <td>Příslušenství</td><td>Půda</td><td>60,00 m²</td></tr> <tr> <td>Příslušenství</td><td>Sklep</td><td>60,00 m²</td></tr> </table> | Příslušenství | Půda | 60,00 m ² | Příslušenství | Sklep | 60,00 m ² |
| | Příslušenství | Půda | 60,00 m ² | | | | | |
| | Příslušenství | Sklep | 60,00 m ² | | | | | |
| | | Podlahová plocha vč. příslušenství | 280,00 m ² | | | | | |
| | Elektřina | 230V | | | | | | |
| | Vodovod | vodovod | | | | | | |
| | Svod splašek | veřejná kanalizace | | | | | | |
| | Plynovod | ne | | | | | | |
| | Řešení vytápění v domě | chybí | | | | | | |
| | Topná tělesa | chybí | | | | | | |
| | Řešení ohřevu vody | bojler | | | | | | |
| | Podlahy v domě | místnosti: cementový potěr kuchyně: cementový potěr koupelna, WC: keramická dlažba chodba: cementový potěr ostatní: cementový potěr | | | | | | |
| Popis stavu rodinného domu | před rekonstrukcí | | | | | | | |
| Vady rodinného domu | rozvody: zastaralý prvek vybavení: prvek chybí podlahy: bez vad okna: zastaralý prvek střecha: poškozený prvek zdívo: bez vad | | | | | | | |
| Popis pozemku | Trvalé porosty | bez porostů | | | | | | |
| | Venkovní stavby | | | | | | | |
| | Sklon pozemku | mírně svažité | | | | | | |
| | Oplocení | neoploceno | | | | | | |
| | Přístupová cesta k objektu | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě | | | | | | |
| Popis okolí | Popis okolí | zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami | | | | | | |
| | Poloha v obci | centrum obce | | | | | | |
| | Vybavenost | dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v místě je pobočka České pošty | | | | | | |
| | Životní prostředí | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | | | | | | |
| | Spojení a parkovací možnosti | zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu | | | | | | |
| | Sousedé a kriminalita | bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné | | | | | | |
| Věcná břemena | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny | | | | | | | |
| Další informace | | | | | | | | |

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 12.02.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 142, obec Šluknov

| Rodinný dům č.p. 142 v ulici Bezručova, obec Šluknov | | | | | |
|--|---|--|-------------------|---------------------|--|
| č. | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - pozemek | K5 - další vlastnosti |
| Oceňovaný objekt | Bezručova, Šluknov, okres Děčín | 160 m ² , dvougenerační, podsklepený: celkové | Před rekonstrukcí | 296 m ² | neobydlený, dobrá poloha, započatá rekonstrukce |
| 1 | Dr. Milady Horákové, Šluknov, okres Děčín | 160 m ² , Patrový | Před rekonstrukcí | 487 m ² | v centru obce Šluknov, ul. Milady Horákové č.p. 189. Dřevěný a částečně zděný nepodsklepený dům o dispozici 4+1, v přízemí – vstupní chodba – zádveří, kuchyně, 3 pokoje, koupelna a WC. V patře je pokoj a úložné prostory – komory |
| 2 | Úzská, Šluknov, okres Děčín | 180 m ² , Patrový | Před rekonstrukcí | 579 m ² | rodinný dům s dispozicí 4+1 na oploceném, rovinatém pozemku o celkové výměře 579 m ² v klidné části města Šluknov. Dům je určen k rekonstrukci, střecha je v dobrém stavu. Samostatně stojící dům má 1 nadzemní podlaží a menší sklep. V přízemí se nachází 3 místnosti, chodba, technická místnost, koupelna a 2x WC, vstup do zahrady, v patře je obývací pokoj a kuchyně, koupelna, WC. Dům je napojen na přívod elektřiny a vodovodu, plynu, odpad sveden do jímky |
| 3 | Smetanova, Šluknov, okres Děčín | 320 m ² , Patrový | Dobrý | 249 m ² | Řadový dům po částečné rekonstrukci v klidné části Šluknova. Přízemí budovy tvoří vstupní světnice, jež dříve sloužila jako obchodní prostor, ložnice a místnost vhodná k vybudování koupelny s připravenými svody odpadu a přívodem vody. K přízemí budovy přiléhá pozemek s výměrou plochy 249 m ² sloužící jako zahrada, dále garáž a vysoce kvalitní, suchý sklep. Druhá nadzemní etáž zahrnuje koupelnu s vanou, WC, spížírnu, kuchyň vybavenou elektrickým sporákem a myčkou nádobí, dále rozlehlou jídelnu, prostorný obývací pokoj, oddychovou místnost a dětský pokoj. |
| 4 | Císařský, Šluknov, okres Děčín | 300 m ² , Patrový | Dobrý | 2113 m ² | Nemovitost je v původním stavu a vyžaduje tak kompletní rekonstrukci jak interiérových záležitostí (omítky, koupelny, kuchyně), tak i funkčních - střecha, rozvody, topení, podlahy. Přívod vody a odpadu je i do druhého podlaží. Dům je částečně podsklepen. Dům má vlastní studnu, samozřejmě je připojen na elektrinu, odpad je sveden do vlastní žumpy. Topení je vyřešeno kotlem na tuhá paliva. |

| č | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukci na pramen | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - pozemek | K5 - další vlastnosti | K6 - úvaha odhadce | K1 x. x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|---|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------|-----------|--------------|-----------------------|--------------------|------------|---|
| 1 | 3.312,50 Kč | 0.9 | 2.981,25 Kč | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.18 | 1.00 | 1.00 | 1.1800 | 2.526,48 Kč |
| 2 | 4.722,22 Kč | 0.9 | 4.250,00 Kč | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.22 | 1.00 | 1.00 | 1.2078 | 3.518,79 Kč |
| 3 | 3.625,00 Kč | Nepoužit | 3.625,00 Kč | 1.00 | 0.92 | 1.10 | 0.98 | 1.10 | 1.00 | 1.0909 | 3.322,94 Kč |
| 4 | 3.000,00 Kč | Nepoužit | 3.000,00 Kč | 0.90 | 0.93 | 1.10 | 1.30 | 1.00 | 1.00 | 1.1969 | 2.506,48 Kč |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | | 2.968,67 Kč |
| Minimum | | | | | | | | | | | 2.506,48 Kč |
| Maximum | | | | | | | | | | | 3.518,79 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | | | | | | | | | | | 528,30 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | | 2.440,37 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | | 3.496,97 Kč |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | | | |

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu ze stejného města.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$2.968,67 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{160,00 \text{ m}^2}$$

$$= 474.988 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$475.000,-- \text{ Kč}$$

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

| Rodinný dům č.p. 142 v ulici Bezručova, obec Šluknov | | | | | |
|--|---|--|-------------------|---------------------|--|
| č. | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - pozemek | K5 - další vlastnosti |
| Oceňovaný objekt | Bezručova, Šluknov, okres Děčín | 160 m ² , dvougenerační, podsklepený: celkové | Před rekonstrukcí | 296 m ² | neobydlený, dobrá poloha, započatá rekonstrukce |
| 1 | Dr. Milady Horákové, Šluknov, okres Děčín | 160 m ² , Patrový | Před rekonstrukcí | 487 m ² | v centru obce Šluknov, ul. Milady Horákové č.p. 189. Dřevěný a částečně zděný nepodsklepený dům o dispozici 4+1, v přízemí – vstupní chodba – zádveží, kuchyně, 3 pokoje, koupelna a WC. V patře je pokoj a úložné prostory – komory |
| 2 | Úzská, Šluknov, okres Děčín | 180 m ² , Patrový | Před rekonstrukcí | 579 m ² | rodinný dům s dispozicí 4+1 na oploceném, rovinatém pozemku o celkové výměře 579 m ² v klidné části města Šluknov. Dům je určen k rekonstrukci, střecha je v dobrém stavu. Samostatně stojící dům má 1 nadzemní podlaží a menší sklep. V přízemí se nachází 3 místnosti, chodba, technická místnost, koupelna a 2x WC, vstup do zahrady, v patře je obývací pokoj a kuchyně, koupelna, WC. Dům je napojen na přívod elektřiny a vodovodu, plynu, odpad sveden do jímky |
| 3 | Smetanova, Šluknov, okres Děčín | 320 m ² , Patrový | Dobrý | 249 m ² | Řadový dům po částečné rekonstrukci v klidné části Šluknova. Přízemí budovy tvoří vstupní světnice, jež dříve sloužila jako obchodní prostor, ložnice a místnost vhodná k vybudování koupelny s připravenými svody odpadu a přívodem vody. K přízemí budovy přiléhá pozemek s výměrou plochy 249 m ² sloužící jako zahrada, dále garáž a vysoce kvalitní, suchý sklep. Druhá nadzemní etáž zahrnuje koupelnu s vanou, WC, spižírnu, kuchyň vybavenou elektrickým sporákem a myčkou nádobí, dále rozlehlou jídelnu, prostorný obývací pokoj, oddychovou místnost a dětský pokoj. |
| 4 | Císařský, Šluknov, okres Děčín | 300 m ² , Patrový | Dobrý | 2113 m ² | Nemovitost je v původním stavu a vyžaduje tak kompletní rekonstrukci jak interiérových záležitostí (omítky, koupelny, kuchyně), tak i funkčních - střecha, rozvody, topení, podlahy. Přívod vody a odpadu je i do druhého podlaží. Dům je částečně podsklepen. Dům má vlastní studnu, samozřejmě je připojen na elektřinu, odpad je sveden do vlastní žumpy. Topení je vyřešeno kotlem na tuhá paliva. |

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

Výpočet relace č.1

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----------------------------|---|------------------------------|-----------------------|
| 1 | 3.312,50 | 0,90 | 2.981,25 |
| 2 | 4.722,22 | 0,90 | 4.250,00 |
| 3 | 3.625,00 | - | 3.625,00 |
| 4 | 3.000,00 | - | 3.000,00 |
| Maximální hodnota | | 4.250,00 | (případ č.2) |
| Minimální hodnota | | 2.981,25 | (případ č.1) |
| Relace min vs. max hodnoty | | 1,4256 | OK |
| Aritmetický průměr | | 3.464,06 | |

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

| Rodinný dům č.p. 142 v ulici Bezručova, obec Šluknov | | | | | | |
|--|---|--|-------------------|---------------------|---|---------------|
| č. | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - pozemek | K5 - další vlastnosti | Váha srovnání |
| Oceňovaný objekt | Bezručova, Šluknov, okres Děčín | 160 m ² , dvougenerační, podsklepený: celkové | Před rekonstrukcí | 296 m ² | neobydlený, dobrá poloha, započatá rekonstrukce | X |
| 1 | Dr. Milady Horákové, Šluknov, okres Děčín | 160 m ² , Patrový | Před rekonstrukcí | 487 m ² | v centru obce Šluknov, ul. Milady Horákové č.p. 189. Dřevěný a částečně zděný nepodsklepený dům o dispozici 4+1, v přízemí – vstupní chodba – zádveří, kuchyně, 3 pokoje, koupelna a WC. V patře je pokoj a úložné prostory – komory | 2 |
| 2 | Úzská, Šluknov, okres Děčín | 180 m ² , Patrový | Před rekonstrukcí | 579 m ² | rodinný dům s dispozicí 4+1 na oploceném, rovinatém pozemku o celkové výměře 579 m ² v klidné části města Šluknov. Dům je určen k rekonstrukci, střecha je v dobrém stavu. Samostatně stojící dům má 1 nadzemní podlaží a menší sklep. V přízemí se nachází 3 místnosti, chodba, technická místnost, koupelna a 2x WC, vstup do zahrady, v patře je obývací pokoj a kuchyň, koupelna, WC. Dům je napojen na přívod elektřiny a vodovodu, plynu, odpad sveden do jímky | 1 |
| 3 | Smetanova, Šluknov, okres Děčín | 320 m ² , Patrový | Dobrý | 249 m ² | Řadový dům po částečné rekonstrukci v klidné části Šluknova. Přízemí budovy tvoří vstupní světnice, jež dříve sloužila jako obchodní prostor, ložnice a místnost vhodná k vybudování koupelny s připravenými svody odpadu a přívodem vody. K přízemí budovy přiléhá pozemek s výměrou plochy 249 m ² sloužící jako zahrada, dále garáž a vysoce kvalitní, suchý sklep. Druhá nadzemní etáž zahrnuje koupelnu s vanou, WC, spížímu, kuchyň vybavenou elektrickým sporákem a myčkou nádobí, dále rozlehlou jídelnu, prostorný obývací pokoj, oddychovou místnost a dětský pokoj. | 3 |
| 4 | Císařský, Šluknov, okres Děčín | 300 m ² , Patrový | Dobrý | 2113 m ² | Nemovitost je v původním stavu a vyžaduje tak kompletní rekonstrukci jak interiérových záležitostí (omítky, koupelny, kuchyně), tak i funkčních - střecha, rozvody, topení, podlahy. Přívod vody a odpadu je i do druhého podlaží. Dům je částečně podsklepen. Dům má vlastní studnu, samozřejmě je připojen na elektřinu, odpad je sveden do vlastní žumpy. Topení je vyřešeno kotlem na tuhá paliva. | 2 |

Výpočet základní ceny

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci | Váha | Součin |
|---------------|---|------------------------------|-----------------------|------|-----------------|
| 1 | 3.312,50 | 0,90 | 2.981,25 | 2 | 5.962,50 |
| 2 | 4.722,22 | 0,90 | 4.250,00 | 1 | 4.250,00 |
| 3 | 3.625,00 | - | 3.625,00 | 3 | 10.875,00 |
| 4 | 3.000,00 | - | 3.000,00 | 2 | 6.000,00 |
| Mezisoučet | | | | 8 | 27.087,50 |
| Celkem | | | | | 3.385,94 |

Základní cena: 3.385,94 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$3.385,94 * 1,0000 = \mathbf{3.385,94 \text{ Kč/m}^2}$$

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

3.385,94 Kč/m²

*** 160,00 m²**

= 541.750,40 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

542.000,-- Kč

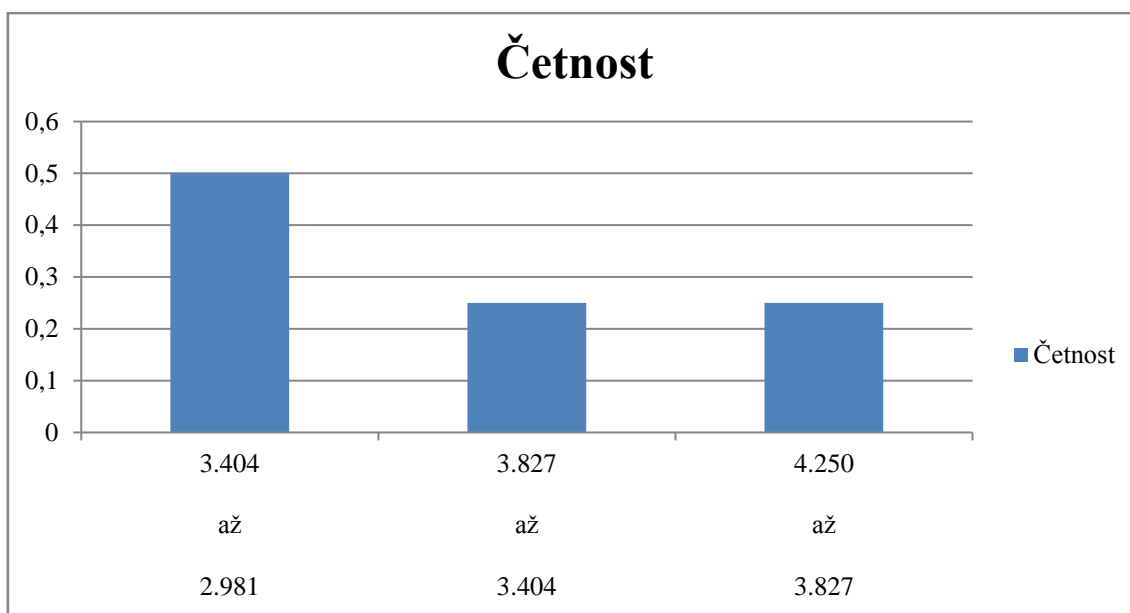
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|-----------------|---|------------------------------|-----------------------|
| 1 | 3.313 | 0,90 | 2.981,25 |
| 2 | 4.722 | 0,90 | 4.250,00 |
| 3 | 3.625 | - | 3.625,00 |
| 4 | 3.000 | - | 3.000,00 |
| Střední hodnota | | | 3.464,06 |
| Medián | | | 3.312,50 |
| Rozdíl max-min | | | 1.268,75 |
| Minimum | | | 2.981,25 |
| Maximum | | | 4.250,00 |

Rozdělení četnosti

| Třídy | | | Četnost | Pravděpodobnost |
|-------|----|-------|---------|-----------------|
| 2.981 | až | 3.404 | 2 | 0.5 |
| 3.404 | až | 3.827 | 1 | 0.25 |
| 3.827 | až | 4.250 | 1 | 0.25 |



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **2.981,25 Kč/m²** do **3.404,16 Kč/m²**

* 160,00 m²

od **477.000,00 Kč** do **544.665,60 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **477.000,-- Kč** do **545.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

475.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

542.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 477.000,-- Kč do 545.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

500.000 Kč

Slovy: pětsettisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 19.02.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 7864-328/2019 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

20. 2. 2019

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|----------------------------------|
| Parcelní číslo: | 41/1 |
| Obec: | Šluknov [562858] |
| Katastrální území: | Šluknov [762890] |
| Číslo LV: | 1311 |
| Výměra [m ²]: | 165 |
| 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: | Šluknov [407801] ; č. p. 142; bytový dům |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. 41/1 |
| Stavební objekt: | č. p. 142 |
| Ulice: | Bezručova |
| Adresní místa: | Bezručova č. p. 142 |

Vlastníci, jiní oprávnění

| | |
|---|-------|
| Vlastnické právo | Podíl |
| Demeter Jan, Sídliště 1010, 40777 Šluknov | |

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

| |
|--|
| Typ |
| Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu |
| Zástavní právo smluvní |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

Jiné zápisy

| |
|--|
| Typ |
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Nařízení exekuce - Demeter Jan |
| Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Demeter Jan |
| Zahájení exekuce - Demeter Jan |

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=1e3Ak2loy9bSLcW8xTk437vR941YBfU6ZLF-uG4lBilCyXHIAzEdQQZ8HFmJUJ4kjc...> 1/2

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|----------------------------------|
| Parcelní číslo: | 36/1 |
| Obec: | Šluknov [562858] |
| Katastrální území: | Šluknov [762890] |
| Číslo LV: | 1311 |
| Výměra [m ²]: | 131 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zahrada |



Vlastníci, jiní oprávnění

| | |
|---|-------|
| Vlastnické právo | Podíl |
| Demeter Jan, Sídliště 1010, 40777 Šluknov | |

Způsob ochrany nemovitosti

| |
|-----------------------|
| Název |
| zemědělský půdní fond |

Seznam BPEJ

| BPEJ | Výměra |
|-----------------------|--------|
| 83431 | 131 |

Omezení vlastnického práva

| |
|--|
| Typ |
| Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu |
| Zástavní právo smluvní |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

Jiné zápisy

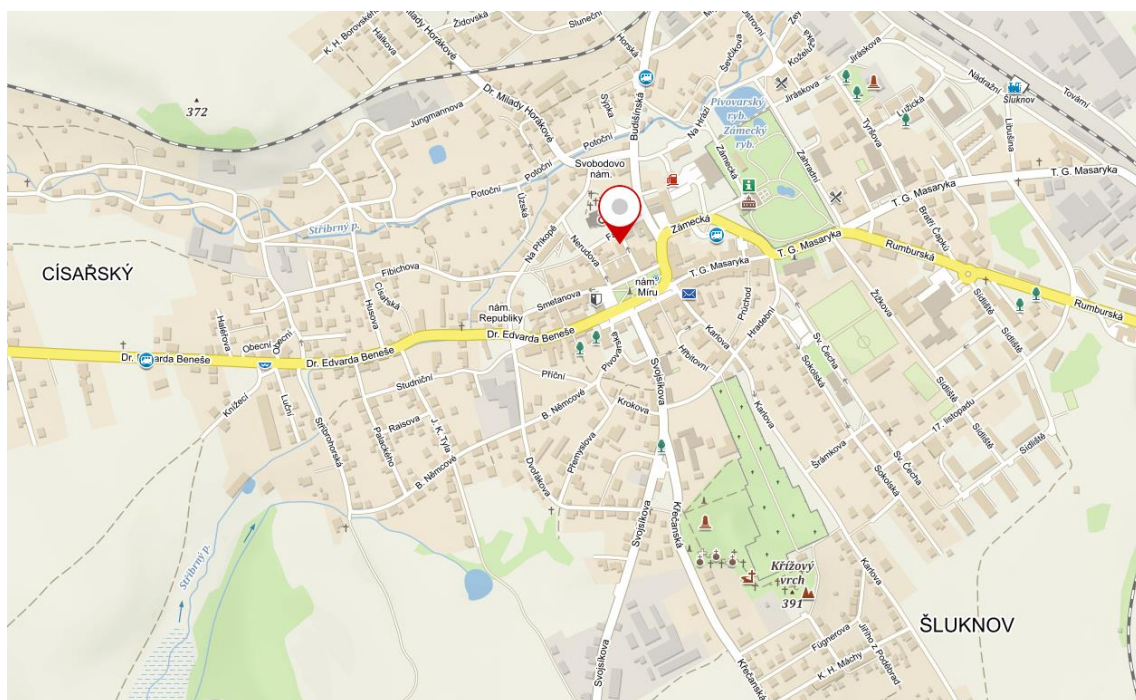
| |
|--|
| Typ |
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Nařízení exekuce - Demeter Jan |
| Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Demeter Jan |
| Zahájení exekuce - Demeter Jan |
| Změna výměr obnovou operátu |
| Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj |

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

https://nahlizenedokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=4Ano_b15csPi2Asprt992rR55o42ybF7Ww3oxC_vVf6Rngg7pWkmrXzZEyOKXM53gy... 1/2



Přehledová mapa



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Ústecký kraj
Okres: Děčín
Obec - část obce: Šluknov - Šluknov

Ulice, č.p./č.o.: Bezručova 142
PSČ: 40777

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -726759 Y: -942306

Souřadnice GPS: N: 51°0'14,49" E: 14°27'8,08"

Kód adresy: 142727 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

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

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou poskytnuty pouzejediným účelem a podléhají vyhodnocení poskytovatelé nebezpečí a nejsou určeny k výsklbu pro jiné účely.
Copyright © Intermap - všechna práva vyhrazena.

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 160 m², Dr. Milady Horákové, Šluknov, okres Děčín

Celková cena: 530.000 Kč

Adresa: Dr. Milady Horákové, Šluknov, okres Děčín

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



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

| | | | |
|---------------------------------|---|---|-------------------|
| Adresa | Dr. Milady Horákové, Šluknov, okres Děčín | Stav objektu | Před rekonstrukcí |
| Cena | 530 000 Kč | Zastavěná plocha (m²) | 180 |
| Konstrukce budovy | Smišená | Plocha užitná | 160 |
| Typ domu | Patrový | Plocha přidruženého pozemku | 487 |
| Počet nadzemních podlaží | 2 | | |

Slovní popis

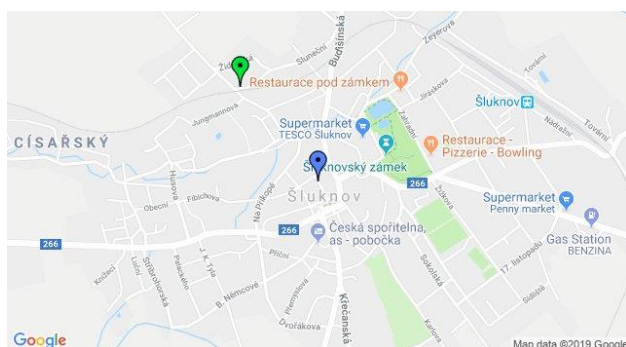
Nabízíme exkluzivně k prodeji rodinný domek v centru obce Šluknov, ul. Milady Horákové č.p. 189. Dřevěný a částečně zděný nepodsklepený dům o dispozici 4+1, v přízemí – vstupní chodba – zádveří, kuchyně, 3 pokoje, koupelna a WC. V patře je pokoj a úložné prostory – komory, dále schodiště na menší půdu. Na obytnou část v přízemí navazuje kotelna na tuhá paliva a na zahradě je dále skleník. Kotelna a skleník stojí na pozemku o výměře 205m², který je současnými majiteli užíván, ale je obecní.

Obec souhlasí s odprodejem tohoto pozemku za velmi rozumnou cenu. Zastavěná plocha domu je 180m², zahrádka za domem je 102m². Celková plocha pozemku je 487m² včetně pozemku obecního. Inženýrské sítě – obecní vodovod, kanalizace - septik, el.220/380V, plyn v pilířku na hraně pozemku, není zaveden. Rovinatá zahrada, velmi pěkné místo, vzdálené od centra obce Náměstí Míru cca 250m. Nádherná okolní příroda, 4 km do Harrachova, na Královku. Cyklotrasy, zimní sporty, turistika. Dům je vhodný k rekonstrukci. Velmi pěkné místo. Prohlídky a prodej zajišťuje berounský makléř.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

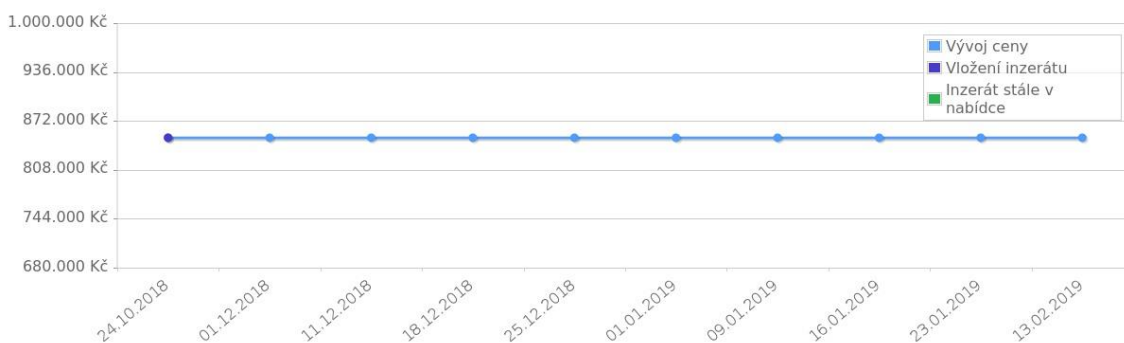


Prodej, Rodinný dům, 180 m², Úzská, Šluknov, okres Děčín

Celková cena: 850.000 Kč

Adresa: Úzská, Šluknov, okres Děčín

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



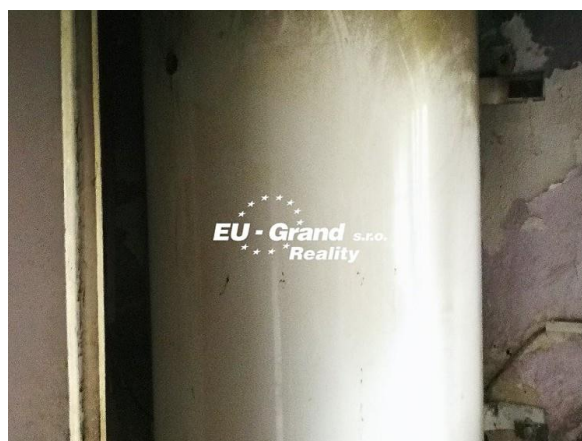
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

| | | | |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Adresa | Úzská, Šluknov, okres Děčín | Stav objektu | Před rekonstrukcí |
| Cena | 850 000 Kč | Zastavěná plocha (m2) | 172 |
| Konstrukce budovy | Cihlová | Plocha užitná | 180 |
| Typ domu | Patrový | Plocha přidruženého pozemku | 579 |

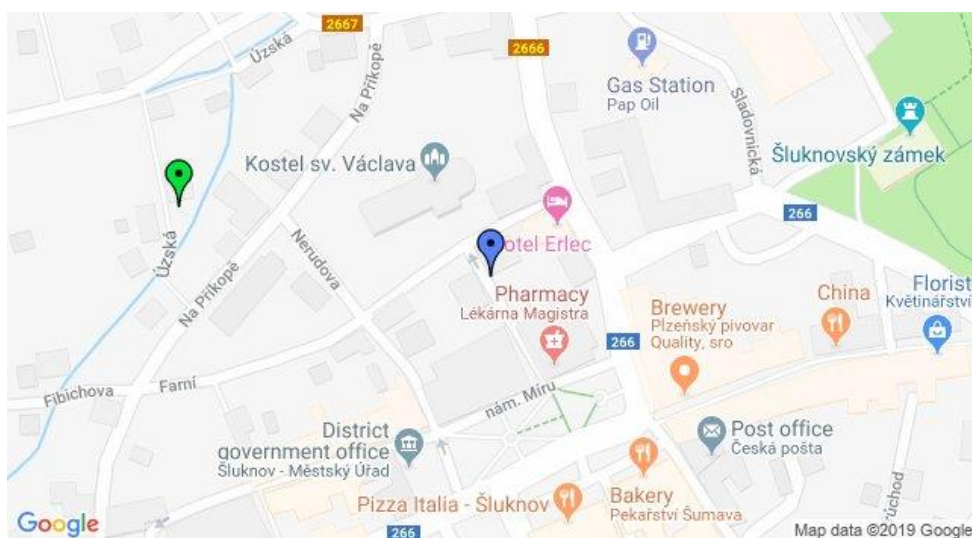
Slovní popis

Nabízíme Vám prostorný rodinný dům s dispozicí 4+1 na oploceném, rovinatém pozemku o celkové výměře 579 m² v klidné části města Šluknov. Dům je určen k rekonstrukci, střecha je v dobrém stavu. Samostatně stojící dům má 1 nadzemní podlaží a menší sklep. V přízemí se nachází 3 místnosti, chodba, technická místnost, koupelna a 2x WC, vstup do zahrady, v patře je obývací pokoj a kuchyň, koupelna, WC. Dům je napojen na přívod elektřiny a vodovodu, plynu, odpad sveden do jímky. Veškerá občanská vybavenost (MŠ, ZŠ, lékaři, pošta, obchody, služby) do 10 minut od domu. Dům je vhodný po úpravách k trvalému bydlení i k víkendové relaxaci. Prohlídky jsou možné kdykoliv po dohodě. Koupi i rekonstrukci můžete financovat pomocí hypotéky, u které Vám rádi zajistíme nejlepší podmínky na trhu a vše vyřídíme za Vás.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

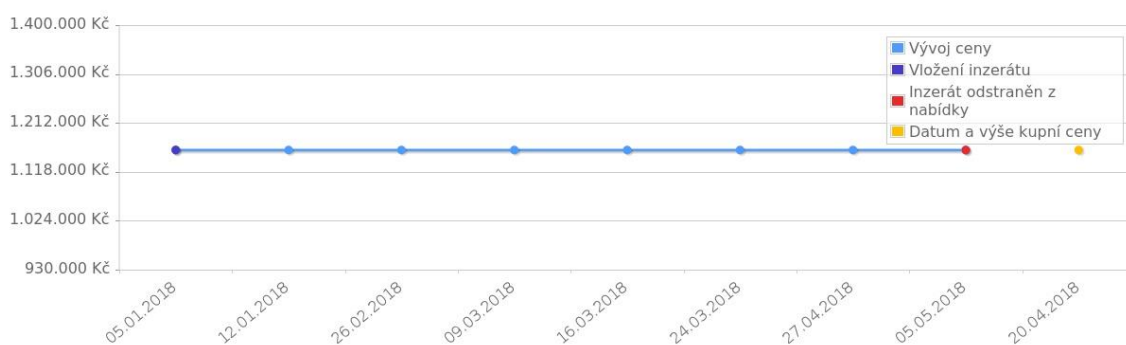


**Prodej, Rodinný dům, 320 m²,
Smetanova, Šluknov, okres Děčín**

Celková cena: 1.160.000 Kč

Adresa: Smetanova, Šluknov, okres Děčín

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



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

| | | | |
|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-------|
| Adresa | Smetanova, Šluknov, okres Děčín | Počet nadzemních podlaží | 2 |
| Cena dle kupní smlouvy | 1 160 000 Kč | Stav objektu | Dobrý |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 20.04.2018 | Zastavěná plocha (m2) | 200 |
| Číslo řízení | V-1231/2018 | Plocha užitná | 320 |
| Konstrukce budovy | Cihlová | Plocha přidruženého pozemku | 49 |
| Typ domu | Patrový | | |

Slovní popis

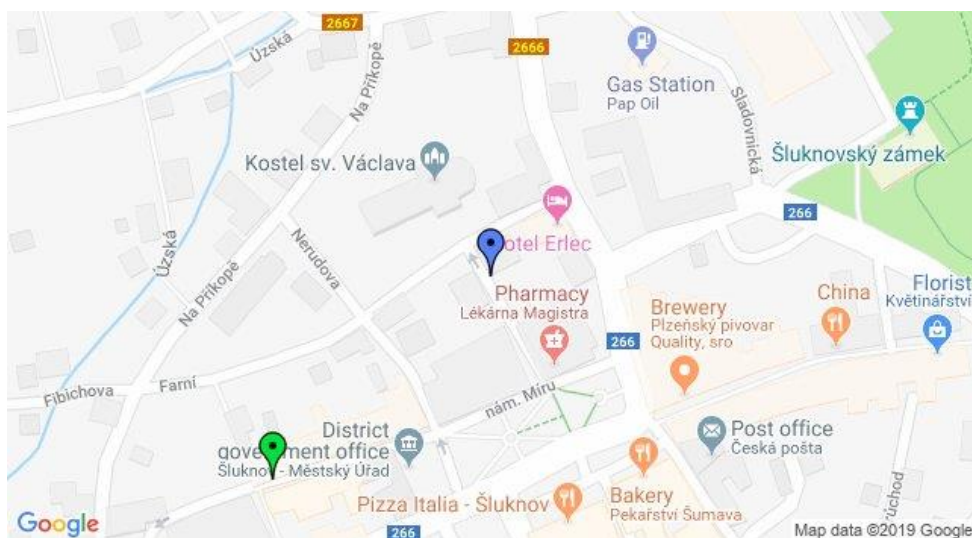
Nabízíme exkluzivně řadový dům po částečné rekonstrukci v klidné části Šluknova. Nemovitost je svými parametry příhodná k vybudování dvou samostatných bytových jednotek. Přízemí budovy tvoří vstupní světnice, jež dříve sloužila jako obchodní prostor, ložnice a místnost vhodná k vybudování koupelny s připravenými svody odpadu a přívodem vody. K přízemí budovy přiléhá pozemek s výměrou plochy 249 m² sloužící jako zahrada, dále garáž a vysoce kvalitní, suchý sklep. Druhá nadzemní etáž zahrnuje koupelnu s vanou, WC, spižirnu, kuchyň vybavenou elektrickým sporákem a

myčkou nádobí, dále rozlehlou jídelnu, prostorný obývací pokoj, oddychovou místnost a dětský pokoj. V půdním prostoru se nabízí vybudování další vestavby. Střecha domu má z padesáti procent novou krytinou s tím, že materiál pro pokrytí zbytku střechy je uskladněn v domě. Nemovitost je opatřena dvěma vyvložkovanými komínovými systémy. Okna v přední části domu jsou špaletová, v ostatních částech jsou okna plastová. Vytápění objektu je řešeno elektrickými přímotopy, jídelna je navíc opatřena krbovými kamny. Nemovitost je připojena k veřejnému plynovodu, radiátory pro zřízení systému plynového vytápění domu jsou zakoupeny a připraveny k instalaci. V celé nemovitosti jsou nově udělané rozvody vody a odpadu, který je sveden do septiku. Elektrorozvody rovněž nové. Energetický štítek není ke dni zveřejnění inzerce zpracovaný a proto, dle novely zákona 406/2000, je nemovitost inzerována v energetické třídě G. Lokalita Šluknov je nejseverněji situované město v České republice, s veškerou občanskou vybaveností s přibližně 5600 obyvateli na pomezí s Německem v rozsáhlém údolí v oblasti mírné pahorkatiny. Doporučujeme osobní prohlídku. Kupujícímu nabízíme zajištění nejvýhodnějšího financování kupní ceny.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

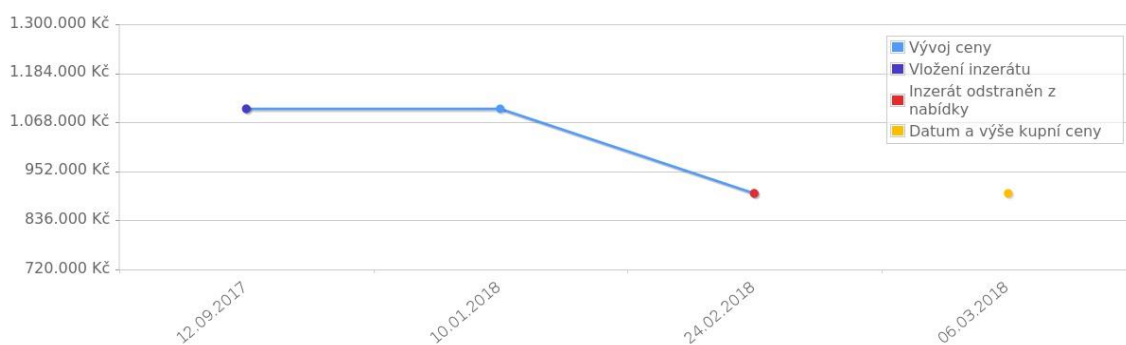


Prodej, Rodinný dům, 300 m², Císařský, Šluknov, okres Děčín

Celková cena: 900.000 Kč

Adresa: Císařský, Šluknov, okres Děčín

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



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

| | | | |
|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-------|
| Adresa | Císařský, Šluknov, okres Děčín | Počet nadzemních podlaží | 2 |
| Cena dle kupní smlouvy | 900 000 Kč | Stav objektu | Dobrý |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 06.03.2018 | Zastavěná plocha (m2) | 837 |
| Číslo řízení | V-718/2018 | Plocha užitná | 300 |
| Konstrukce budovy | Cihlová | Plocha přidruženého pozemku | 2113 |
| Typ domu | Patrový | | |

Slovní popis

K prodeji Vám představujeme prostorný rodinný dům, který se nachází v obci Šluknov, část Císařský. Tento samostatně stojící a velmi prostorný dům nabízí užitnou plochu téměř 300m², která se rozkládá do dvou obytných podlaží. Dále je součástí prodeje prostorná zahrada o velikosti téměř 1500m² a garáže/dílny, které jistě využijí kutilové, milovníci auto-moto či podnikatelé s myšlenkou vytvoření servisu, dílny nebo výroby. Užitná plocha těchto prostor je 250m². Dům doporučuji rodině s dětmi, která požaduje prostor jak venku, tak uvnitř, a vyžaduje prostory na vlastní podnikání či kutění. Nemovitost je v původním stavu a vyžaduje tak kompletní rekonstrukci jak interiérových záležitostí (omítky, koupelny, kuchyně), tak i funkčních - střecha, rozvody, topení, podlahy. Přívod vody a odpadu je i do druhého podlaží. Dům je částečně podsklepen. Dům má vlastní studnu, samozřejmě je připojen na elektřinu, odpad je sveden do vlastní žumpy. Topení je vyřešeno kotlem na tuhá paliva. Vzhledem k nutným investicím je i uzpůsobena prodejní cena nemovitosti. Dominantou této nabídky je nádherná zahrada, kterou protíná místní potok a jistě prostor, který bude novým majitelům k dispozici. Ve Šluknově je veškerá občanská vybavenost - pošta, restaurace, MHD, benzinová pumpa. Naleznete zde krásné cyklostezky s úžasnou okolní krajinou. Pokud Vás nabídka zaujala, neváhejte kontaktovat makléře nabídky, který Vám rád poskytne více informací a pomůže s financováním této nemovitosti.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost