

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8559-1023/2019

Objednatel znaleckého posudku: PROKONZULTA, a.s., Křenová 299/26, Trnitá,
602 00 Brno

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

Adresa předmětu ocenění: Hornická Čtvrť č.p. 99, Chvaletice, okres
Pardubice

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 18.11.2018

Zpracováno ke dni: 18.11.2018

Zhotovitel: XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53, 120 00 Praha
Ing. Martina Plachá
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.05.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 99 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 150 a parc. č. 659/3 v obci Chvaletice, okres Pardubice, katastrální území Chvaletice za účelem konání dražby nemovitých věcí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 99, obec Chvaletice
Adresa předmětu ocenění:	Hornická Čtvrť č.p. 99, Chvaletice, okres Pardubice
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Pardubice
Obec:	Chvaletice
Ulice:	
Katastrální území:	Chvaletice

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 18.11.2018. Prohlídka byla bez přítomnosti majitele oceňované nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

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

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

MULTICREDIT SE, Sokolská třída 244/27, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 99 vč. příslušenství a pozemky parc. č. st. 150 a parc. č. 659/3 v obci Chvaletice, okres Pardubice, katastrální území Chvaletice.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům je pravděpodobně částečně podsklepený, nachází se zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Odhadem byl objekt postaven v roce 1920.

Základy domu jsou smíšené, objekt je cihlové konstrukce, stropy jsou z dřevěných trámů. Tvar střechy je polovalbový, střešní krytina je tvořena pálenou taškou bobrovkou a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům řešen jako 3+1. V domě se nachází zádveří o výměře 5,10 m², WC o výměře 1,67 m², chodba o výměře 15,30 m², pokoj o výměře 17,70 m², pokoj o výměře 17,40 m², koupelna o výměře 7,00 m², technická místnost o výměře 13,75 m², technická místnost o výměře 9,33 m², pokoj o výměře 16,15 m², pokoj o výměře 17,40 m². Podlahová plocha činí 120,80 m².

Vnitřní omítky jsou vápenné. Jsou zde špaletová okna. Orientace obytných prostor je na severozápad a jihovýchod. Koupelna je vybavena klasickou vanou a WC je vybaveno klasickou toaletou. V domě jsou dřevěné plné interiérové dveře, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou plastové. Kuchyň je bez vybavení. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je lino, v kuchyni je na podlaze lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je na podlaze lino. V ostatních místnostech je betonová podlaha.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Objekt je napojen na vodovod a na veřejnou kanalizaci. Připojení na zemní plyn je na hranici pozemku. Zdrojem vytápění byla pravděpodobně dříve lokální kamna a později kotel na tuhá paliva (prohlídka sklepa nebyla z bezpečnostních důvodů provedena). Topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Dům nedisponuje zdrojem teplé vody.

Stěny vykazují známky poškození (plíseň, praskliny, oloupaná omítka), střecha domu je zastaralá, okna jsou zastaralá, podlahy jsou poškozeny, vybavení v domě je zastaralé, z části chybí, rozvody v objektu jsou zastaralé. Dům i pozemek jsou ve velmi zanedbaném stavu. Stav rodinného domu je špatný.

Na pozemku se nachází ovocné dřeviny a náletové dřeviny. Plot pozemku tvoří pletivo do betonových sloupků, z části plot chybí. V přední části pozemku je dřevěný plot a plechová vrata. Sklon pozemku je rovinatý, okolní terén je mírně svažitý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu. Součástí jsou tyto venkovní stavby: stodola, sklad.

Objekt je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití,

jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven z hlediska životního prostředí spíše v nepříznivé lokalitě v blízkosti tepelné elektrárny Chvaletice. V docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

V okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	1920
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Základy	smíšené
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	polovalbová
	Krytina střechy	bobrovka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenné
	Typ oken v domě	špaletová
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod
	Koupelna(y)	klasická vana
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	plastové
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné
	Osvětlovací technika	lustry
	Kuchyně	chybí

	Dispozice RD	3+1		
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Zádveří	5,10 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,67 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	15,30 m ²
		Pokoj	Pokoj	17,70 m ²
		Pokoj	Pokoj	17,40 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	7,00 m ²
		Ostatní prostory	Technická místnost	13,75 m ²
		Ostatní prostory	Technická místnost	9,33 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,15 m ²
		Pokoj	Pokoj	17,40 m ²
		Podlahová plocha 120,80 m ²		
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	na hranici pozemku		
Popis pozemku	Řešení vytápění v domě	nezjištěno; pravděpodobně kotel na tuhá paliva nebo bez zdroje vytápění		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody	chybí		
	Podlahy v domě	místnosti: lino kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino ostatní: betonová podlaha		
	Popis stavu rodinného domu	špatný		
	Vady rodinného domu	zdivo: poškozený prvek střecha: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek podlahy: poškozený prvek vybavení: z části chybí, z části zastaralý prvek rozvody: zastaralý prvek		
Popis pozemku	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, náletové dřeviny		
	Venkovní stavby	stodola, sklad		
	Sklon pozemku	rovinatý		
	Oplocení	pletivo do betonových sloupků, z části plot chybí, vpředu dřevěný plot a plechová vrata		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami		
	Poloha v obci	jižní část obce		
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět,		

		v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost průmyslových objektů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Kriminalita	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 18.11.2018 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

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. 99, Hornická Čtvrť, obec Chvaletice

Rodinný dům Hornická Čtvrť č.p. 99 obec Chvaletice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Chvaletice, okres Pardubice	120.8 m ² , 3+1, podsklepený: částečně	Špatný	1194 m ²	podstandardní vybavení, z části chybí, stodola
1	Obránců míru, Trnávka, okres Pardubice	73 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1071 m ²	bez vybavení, garáž
2	Palackého, Chvaletice, okres Pardubice	110 m ² , Patrový	Dobrý	1004 m ²	původní standardní vybavení, garáž
3	Palackého, Chvaletice, okres Pardubice	120 m ² , Patrový	Dobrý	912 m ²	původní standardní vybavení, kůlna
4	Obránců míru, Trnávka, okres Pardubice	103 m ² , Přízemní	Dobrý	1501 m ²	standardní vybavení
5	Spytovice, Zdechovice, okres Pardubice	160 m ² , Přízemní	Dobrý	2102 m ²	standardní vybavení, stodola

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	13.561,64 Kč	0.9	12.205,48 Kč	1.00	1.02	1.05	0.95	1.00	1.00	1.0175	11.995,55 Kč
2	14.727,27 Kč	Nepoužit	14.727,27 Kč	1.00	1.01	1.20	0.93	1.05	1.00	1.1835	12.443,83 Kč
3	15.000,00 Kč	0.9	13.500,00 Kč	1.00	1.00	1.20	0.89	1.05	1.00	1.1214	12.038,53 Kč
4	15.825,24 Kč	Nepoužit	15.825,24 Kč	1.00	1.01	1.20	1.09	1.10	1.00	1.4532	10.889,93 Kč
5	13.687,50 Kč	0.9	12.318,75 Kč	1.02	0.98	1.20	1.19	1.10	1.00	1.5702	7.845,34 Kč
Celkem průměr											11.042,64 Kč
Minimum											7.845,34 Kč
Maximum											12.443,83 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.878,11 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											9.164,53 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											12.920,75 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$11.042,64 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{120,80 \text{ m}^2}$$

$$= 1.333.950 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.334.000,-- \text{ Kč}$$

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.334.000,-- 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

1.330.000,-- Kč

Slovy: jedenmiliontřistatřicet tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53, 120 00 Praha
Ing. Martina Plachá
Tel.: 420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.05.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 8559-1023/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 150
Obec:	Chvaletice (575071)
Katastrální území:	Chvaletice (655015)
Číslo LV:	6
Výměra [m ²]:	467
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Hornická čtvrt (55018) č. p. 99; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 150
Stavební objekt:	č. p. 99
Adresní místa:	č. p. 99

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Nakládat s majet.podst.jen se souhl. správce dle insolv.zák. - MULTICREDIT SE
Nařízení předběžného opatření
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - MULTICREDIT SE
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - MULTICREDIT SE

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	659/3
Obec:	Chvaletice [575071]
Katastrální území:	Chvaletice [655015]
Číslo LV:	6
Výměra [m ²]:	727
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[32110](#) 727

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

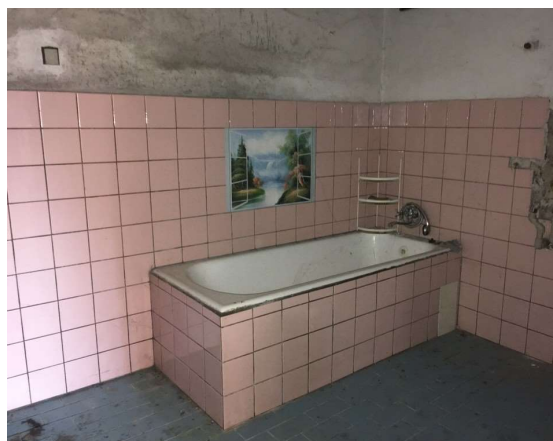
Nakládat s majet.podst.jen se souhl. správce dle insolv.zák. - MULTICREDIT SE

Nařízení předběžného opatření

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - MULTICREDIT SE

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - MULTICREDIT SE

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

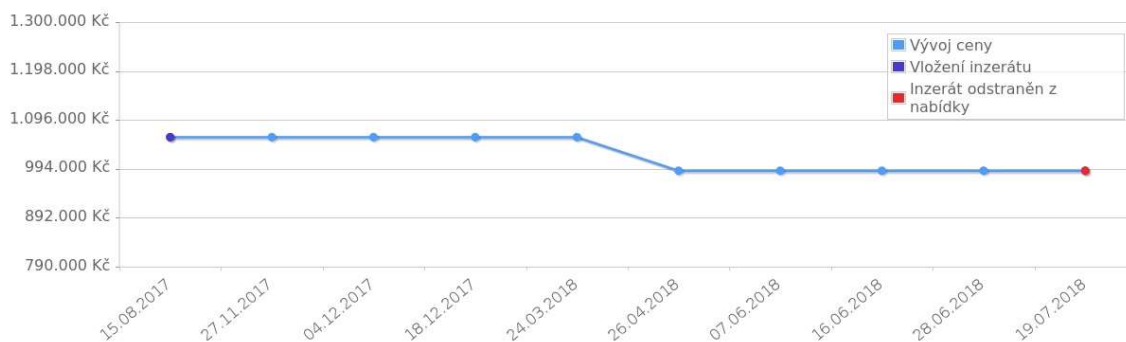


Prodej, Rodinný dům, 73 m², Obránců míru, Trnávka, okres Pardubice

Celková cena: 990.000 Kč

Adresa: Obránců míru, Trnávka, okres Pardubice

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



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

Adresa	Obránců míru, Trnávka, okres Pardubice	Zastavěná plocha (m ²)	124
Cena	990 000 Kč	Plocha užitná	180
Poznámka k ceně	990 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	73
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přídruženého pozemku	1071
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	2	Umístění objektu	Okraj obce
Stav objektu	Před rekonstrukcí		

Slovní popis

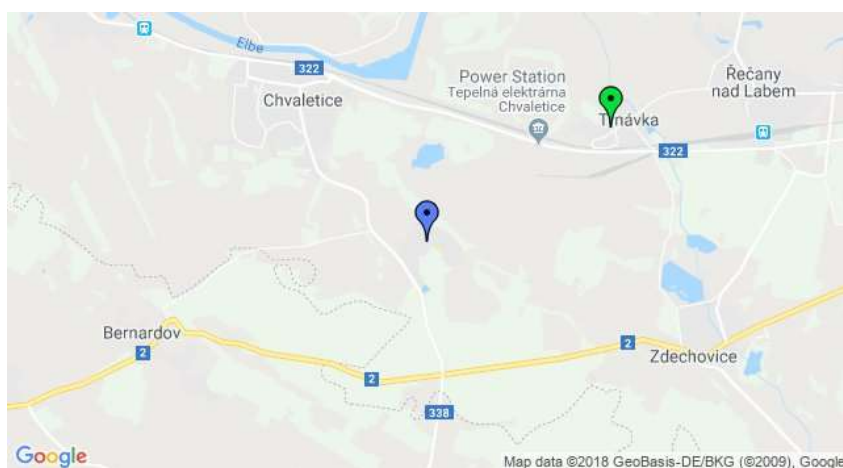
Prodej staršího rodinného domu v obci Trnávka. Dům s pozemkem 1195 m² je umístěn a okraji obce. Je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. Plyn v obci není zaveden. Na

pozemku vlastní studna. Na domě byla započata rekonstrukce, která dává možnost dobudování dle vlastních představ. Nově přistavěna garáž, komín a vyměněna střecha s přípravou na půdní vestavbu. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

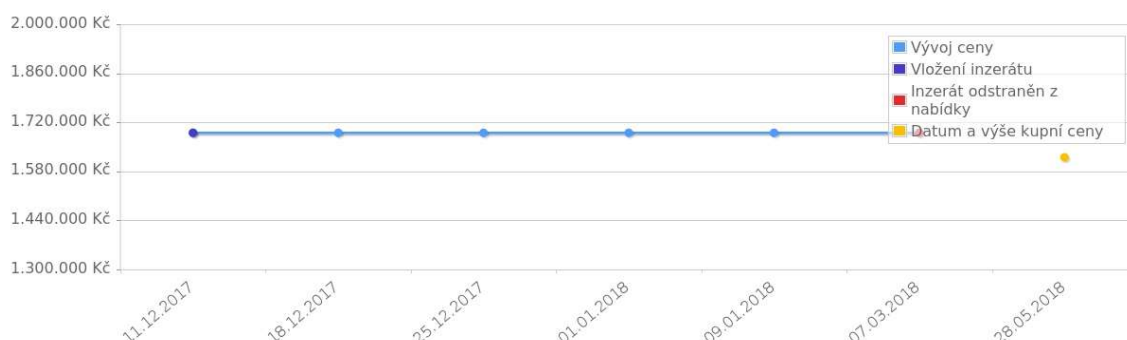


**Prodej, Rodinný dům, 110 m²,
Palackého, Chvaletice, okres Pardubice**

Celková cena: 1.620.000 Kč

**Adresa: Palackého, Chvaletice, okres
Pardubice**

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	Palackého, Chvaletice, okres Pardubice	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	1 620 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	110
Kupní smlouva podepsaná dne	28.05.2018	Plocha užitná	110
Číslo řízení	V-6785/2018-606	Podlahová plocha	110
Poznámka k ceně	1 690 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha přidruženého pozemku	1004
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

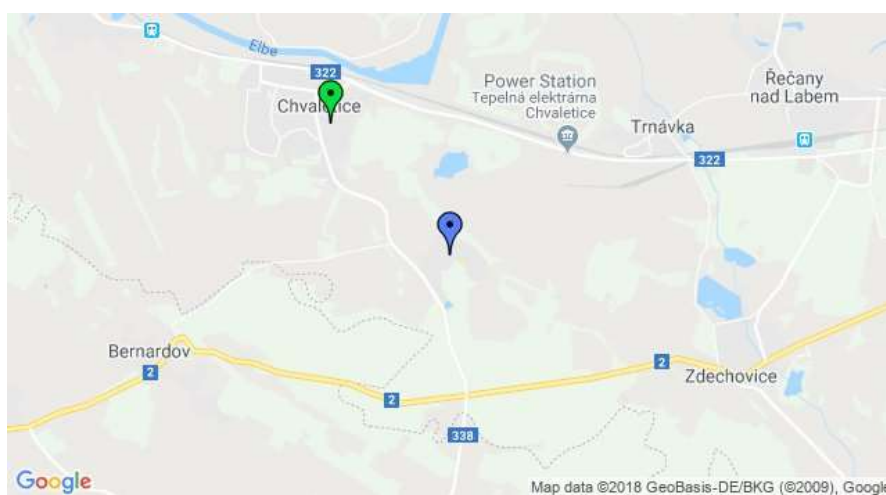
Nabízíme prodej rodinného domu v klidné části obce Chvaletice. Dům je členěn na dvě nadzemní podlaží a sklepní prostory. V 1 NP se nachází veranda, kuchyň s kuchyňskou linkou, spižírna, obývací pokoj, ložnice, koupelna a WC. V 2 NP se nachází další ložnice, dva menší půdní prostory a podlouhlá místnost s umyvadlem, vhodná např. pro vybudování další kuchyně. Sklepní prostory jsou rozděleny na několik místností -

kotelna, kde se nachází dva kotle na tuhá paliva a bojler, dále sušárna a dílna a další spižárna. K domu náleží zahrada s několika ovocnými stromy a garáž s dílnou.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 120 m²,
Palackého, Chvaletice, okres Pardubice**

Celková cena: 1.800.000 Kč

**Adresa: Palackého, Chvaletice, okres
Pardubice**

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



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

Adresa	Palackého, Chvaletice, okres Pardubice	Zastavěná plocha (m2)	80
Cena	1 800 000 Kč	Plocha užitná	120
Poznámka k ceně	1 800 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Podlahová plocha	120
Provize	+ provize RK	Plocha přidruženého pozemku	912
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

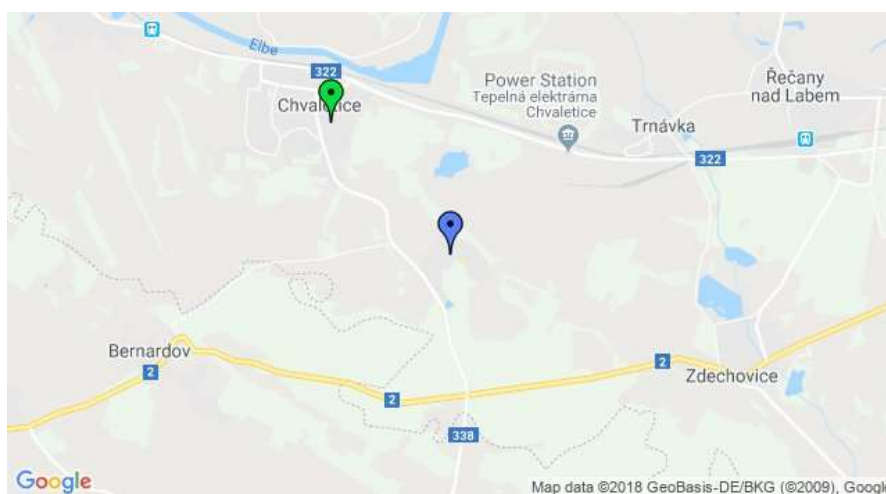
Prodáme pěkný, velmi prostorný, 2 patrový, samostatně stojící rodinný dům 5+1 s garáží a velkou zahradou s ovocným sadem, o rozloze 912 m². Nemovitost se nachází se v klidné a žádané lokalitě obce Chvaletice. Dům je celý podsklepený - sklep, prádelna, technická místnost, dílna. V 1. nadzemním podlaží se nachází: veranda,

chodba, obyvatelná kuchyň se spíží, prostorný obývací pokoj a velká ložnice. Ve 2. nadzemním podlaží: 2 dětské pokoje. Ale je zde také možnost vybudování dalšího obytného podkroví. IS- elektrina, voda obecní i ze studny, kanalizace obecní a vytápění plynem. K domu patří i zděná kůlna, kterou je možno použít i jako garáž.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

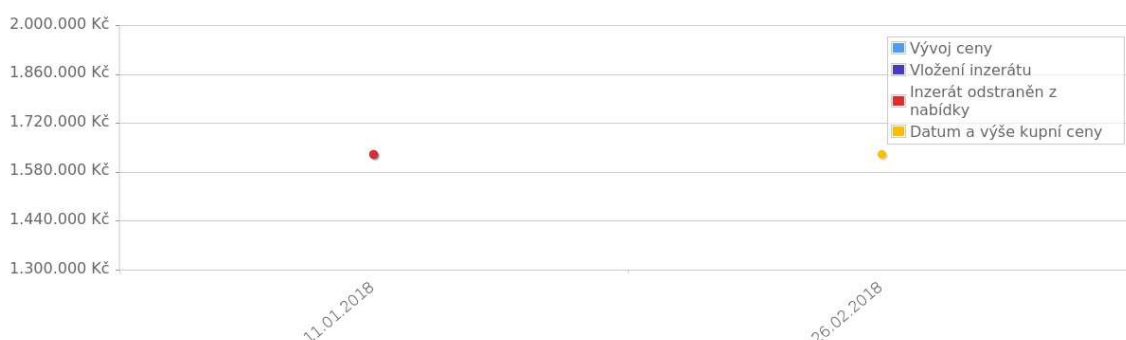


Prodej, Rodinný dům, 103 m², Obránců míru, Trnávka, okres Pardubice

Celková cena: 1.630.000 Kč

Adresa: Obránců míru, Trnávka, okres Pardubice

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	Obránců míru, Trnávka, okres Pardubice	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	1 630 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	132
Kupní smlouva podepsaná dne	26.02.2018	Plocha užitná	103
Číslo řízení	V-2745/2018-606	Podlahová plocha	103
Poznámka k ceně	1 630 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	1501
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží	1		

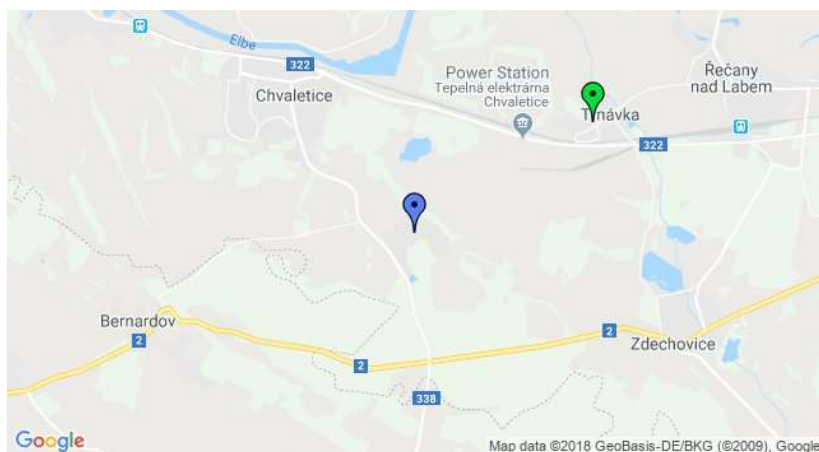
Slovní popis

Prodej rodinného domu o dispozici 3+1 v obci Trnávka. Dům leží na pozemku o celkové velikosti 1 501 m². Jedná se o starší dům, který prošel v r. 2015 velkou rekonstrukcí: nový rozvod elektřiny, vody a kanalizace, plastová okna, koupelna, kotelna, částečně podlahy a omítky. Výhodou je velká zahrada, která nabízí další využití.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 160 m²,
Zdechovice, okres Pardubice**

Celková cena: 2.190.000 Kč

Adresa: Zdechovice, okres Pardubice

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



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

Adresa	Zdechovice, okres Pardubice	Zastavěná plocha (m2)	452
Cena	2 190 000 Kč	Plocha užitná	160
Poznámka k ceně	2 190 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	2102
Konstrukce budovy	Smíšená	Elektřina	230V
Typ domu	Přízemní	Plyn	Plynovod
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Klidná část obce
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

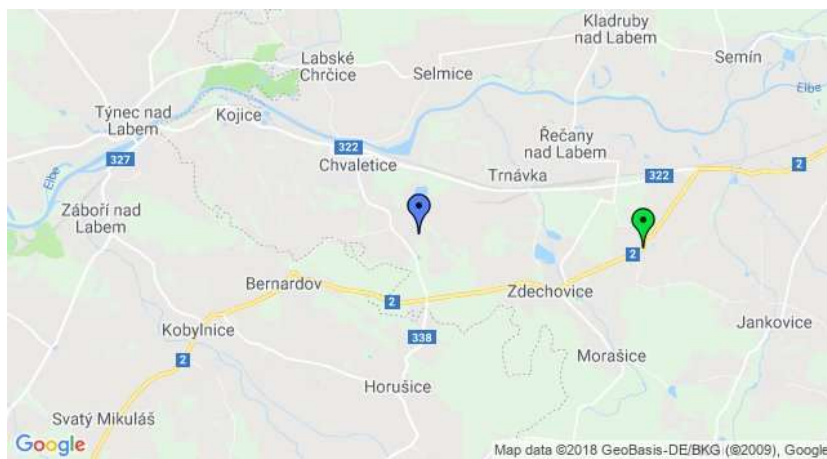
Exkluzivně nabízíme na prodej rodinný dům 5+kk, s domácí dílnou, stodolou, velmi pěkným pozemkem o celkové výměře 2102 m² ve Sptovicích, samostatné části obce Zdechovice. Dispozice domu: sklípek, 4 pokoje, obývací pokoj s kuchyňským koutem, chodby, koupelna s WC, samostatné WC. Dispozičně by bylo možné dům rozdělit na dva byty. Dům prošel částečnou rekonstrukcí – byla vyměněna veškerá okna za plastová, nové podlahy, vč. nášlapných vrstev, nové vnitřní instalace – elektro, vody, kanalizace a zemního plynu, rozvody ústředního topení, opraveny vnitřní omítky, nové obklady v koupelně a WC. Vytápění domu je ústřední plynovým kotlem, který zajišťuje i ohřev vody, k dispozici jsou též krbová kamna s výměníkem. Na dům navazuje domácí dílna o výměře 50 m². Součástí domu je samostatně stojící stodola, kterou se vjíždí na pozemek uzavřeného dvora. Pozemek skýtá naprosté soukromí a je s celodenním osluněním. Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě. Plyn je odpojen. Pod domem je kopaná studna, nyní nevyužívaná. V obci Zdechovice, vzdálené cca 2 km, je mateřská škola, základní škola, prodejna Jednoty, pošta. Rozšířená občanská vybavenost je v Přelouči vzdáleném cca 5 km.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost