

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 7572-36/2019

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

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

Adresa předmětu ocenění: č.p. 33, Sloupnice, okres Svitavy

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 13.12.2018

Zpracováno ke dni: 13.12.2018

Zhotovitel: XP invest s.r.o., Jan Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 04.01.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 33 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 107 v obci Sloupnice, okres Svitavy, katastrální území Dolní Sloupnice za účelem konání dražby nemovitých věcí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 33, obec Sloupnice
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 33, Sloupnice, okres Svitavy
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Svitavy
Obec:	Sloupnice
Ulice:	
Katastrální území:	Dolní Sloupnice

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením vnitřních prostor nemovitosti nebyla provedena z důvodu nepřítomnosti majitele. Venkovní obhlídka nemovitosti byla provedena dne 13.12.2018.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

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

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 33 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 107 v obci Sloupnice, okres Svitavy, katastrální území Dolní Sloupnice.

6. Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav nebylo možné zcela ověřit. Zastavěná plocha odpovídá zákresu v katastrální mapě.

7. Celkový popis nemovitosti

Prohlídka interiéru a vnitřních prostor rodinného domu nebyla provedena z důvodu nepřítomnosti majitele. Objekt je zjevně delší dobu neobýván. Vnitřní dispozice a popis vychází z venkovní obhlídky nemovitosti, při které bylo možné nahlédnout do některých oken, a dále ze zkušenosti odhadce. Vnitřní výměra byla odhadnuta výpočtem z celkové zastavěné plochy obytné části domu. Tato zastavěná plocha činí 95,2 m². Užitnou plochu podlaží odhadujeme na 70% zastavěné plochy, tedy 66,64 m². Ve druhém podlaží se zřejmě nachází 1 obytný pokoj, jehož plochu odhadujeme na 15 m². Celková užitná plocha tedy činí 81,40 m². Z výše uvedených důvodů nemusí popis níže odpovídat skutečnému stavu.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží, přičemž pouze malá část 2 NP je obytná. Zbytek tvoří defacto půda, která zaujímá prostor 2 NP a zastřešení celé budovy. Dům má částečné podsklepení, nemá vybudované obytné podkroví. Odhadem byl objekt postaven v roce 1915.

Základy jsou kamenné, konstrukce objektu je zděná, tloušťka stěn je 40 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Střecha je sedlová, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Dům je bez vnějších omítek a stavba není zateplena.

Oceňovaný objekt je pravděpodobně dispozičně řešen jako 3+1. V domě se nachází chodba, schodiště, WC, pokoj, pokoj, pokoj ve 2 NP, kuchyně, koupelna s WC a sklep. Podlahová plocha byla určena odhadem ze zastavěné plochy a činí 81,40 m²

Vnitřní omítky: vápenné, vápenocementové. Okna jsou kastlová, poškozená, příslušenství oken chybí. Obytné prostory jsou orientovány na jih. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Stav vybavení je vlivem dlouhodobého nevyužívání budovy špatný. Jsou zde použity tyto dveře: dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně dveří jsou ocelové, dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyň je bez vybavení. V objektu není žádná osvětlovací technika.

V obytných místnostech je podlaha řešena: koberce, lino, v kuchyni je na podlaze lino, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a chodba má na podlaze položenou keramickou dlažbu. V ostatních místnostech je cementový potěr.

Další vybavení se v rodinném domě nenachází.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230 a 400V, v době prohlídky byla přípojka odpojena. Zdrojem vody je vodovod, je napojen pravděpodobně na jímku. Na pozemku parc. č. 235 u rodinného domu, který je ve vlastnictví jiného vlastníka, se nachází plynová přípojka, která ale pravděpodobně není dále zavedena do objektu. Dům je pravděpodobně bez vytápění a nebyla zjištěna topná tělesa. Dům nedisponuje zdrojem teplé vody.

Stěny jsou bez vad, střecha je zastaralá, okna jsou poškozena, podlahy v domě jsou zastaralé, objekt je bez vybavení a rozvody v objektu jsou podstandardní. Rodinný dům je před rekonstrukcí.

Pozemek, který náleží k objektu, je bez porostů a pozemek je bez oplocení. Samotný pozemek je mírně svažité. Přístup k objektu je bezproblémový po nezaplněné obecní

cestě. Jsou zde dobré parkovací možnosti přímo u objektu. Na rodinný dům navazuje hospodářská část, která se sestává z uzavřeného dvora, malé stodoly, chlévů a kolny.

Dům je situovaný v západní 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 v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 13.12.2018 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 přikládaná 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 směřena. 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. 33, obec Sloupnice

Rodinný dům Dolní Sloupnice č.p. 33 obec Sloupnice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Sloupnice, okres Svitavy	81,4 m ² , 3+1, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	369 m ²	samostatný, 3+1, bez kuch. linky, bez vytápění, hosp. stavení, velké půdní prostory
1	Záměstí, Choceň, okres Ústí nad Orlicí	90 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	258 m ²	řadový, 2+1, bez kuch. linky, kamna na TP, kolna, garáž
2	Lázeňská, Brandýs nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	95 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	608 m ²	samostatný, 3+kk, bez kuch. linky, bez vytápění, garáž, započatá rekonstrukce
3	Sloupnice, okres Svitavy	150 m ² , Přízemní	Dobrý	1309 m ²	samostatný, 2+1, kuch. linka bez vest. spot. ÚT, chlév, stodola
4	Opatovec, okres Svitavy	95 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1460 m ²	samostatný, 2+1, kotel na TP
5	Švermova, Horní Jelení, okres Pardubice	100 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	540 m ²	řadový, 4+1, bez kuch. linky, ÚT, podíl na společném dvorku, přístavek

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné 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	5.777,78 Kč	Nepoužit	5.777,78 Kč	1.00	0.99	1.05	0.97	0.90	1.00	0.9075	6.366,70 Kč
2	5.789,47 Kč	0.9	5.210,53 Kč	1.05	0.99	0.95	1.05	0.90	0.95	0.8866	5.876,98 Kč
3	7.266,67 Kč	0.8	5.813,33 Kč	1.00	0.97	1.05	1.15	0.95	0.90	1.0014	5.805,21 Kč
4	5.894,74 Kč	Nepoužit	5.894,74 Kč	1.03	0.99	0.98	1.15	0.85	0.95	0.9280	6.352,09 Kč
5	7.900,00 Kč	0.85	6.715,00 Kč	1.03	0.98	1.10	1.05	0.85	1.10	1.0901	6.159,99 Kč
Celkem průměr										6.112,19 Kč	
Minimum										5.805,21 Kč	
Maximum										6.366,70 Kč	
Směrodatná odchylka - s										261,81 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										5.850,38 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										6.374,00 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 cen - u inzercí 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

$$6.112,19 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$81,40 \text{ m}^2$$

$$= 497.532 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$498.000,-- \text{ Kč}$$

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

Rodinný dům Dolní Sloupnice č.p. 33 obec Sloupnice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Sloupnice, okres Svitavy	81,4 m ² , 3+1, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	369 m ²	samostatný, 3+1, bez kuch. linky, bez vytápění, hosp. stavení, velké půdní prostory
1	Záměstí, Chocẽ, okres Ústí nad Orlicí	90 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	258 m ²	řadový, 2+1, bez kuch. linky, kamna na TP, kolna, garáž
2	Lázeňská, Brandýs nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	95 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	608 m ²	samostatný, 3+kk, bez kuch. linky, bez vytápění, garáž, započatá rekonstrukce
3	Sloupnice, okres Svitavy	150 m ² , Přízemní	Dobrý	1309 m ²	samostatný, 2+1, kuch. linka bez vest. spot. ÚT, chlév, stodola
4	Opatovec, okres Svitavy	95 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1460 m ²	samostatný, 2+1, kotel na TP
5	Švermova, Horní Jelení, okres Pardubice	100 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	540 m ²	řadový, 4+1, bez kuch. linky, ÚT, podíl na společném dvorku, přístavek

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	5.777,78	-	5.777,78
2	5.789,47	0,90	5.210,53
3	7.266,67	0,80	5.813,33
4	5.894,74	-	5.894,74
5	7.900,00	0,85	6.715,00
Maximální hodnota		6.715,00	(případ č.5)
Minimální hodnota		5.210,53	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,2887	OK
Aritmetický průměr		5.882,28	

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

Rodinný dům Dolní Sloupnice č.p. 33 obec Sloupnice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Sloupnice, okres Svitavy	81,4 m ² , 3+1, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	369 m ²	samostatný, 3+1, bez kuch. linky, bez vytápění, hosp. stavení, velké půdní prostory	X
1	Záměstí, Chocẽ, okres Ústí nad Orlicí	90 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	258 m ²	řadový, 2+1, bez kuch. linky, kamna na TP, kolna, garáž	2
2	Lázeňská, Brandýs nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	95 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	608 m ²	samostatný, 3+kk, bez kuch. linky, bez vytápění, garáž, započatá rekonstrukce	3
3	Sloupnice, okres Svitavy	150 m ² , Přízemní	Dobrý	1309 m ²	samostatný, 2+1, kuch. linka bez vest. spot. ÚT, chlév, stodola	2
4	Opatovec, okres Svitavy	95 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1460 m ²	samostatný, 2+1, kotel na TP	3
5	Švermova, Horní Jelení, okres Pardubice	100 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	540 m ²	řadový, 4+1, bez kuch. linky, ÚT, podíl na společném dvorku, přístavek	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	5.777,78	-	5.777,78	2	11.555,56
2	5.789,47	0,90	5.210,53	3	15.631,59
3	7.266,67	0,80	5.813,33	2	11.626,66
4	5.894,74	-	5.894,74	3	17.684,22
5	7.900,00	0,85	6.715,00	3	20.145,00
Mezisoučet				13	76.643,03
<u>Celkem</u>					<u>5.895,62</u>

Základní cena: 5.895,62 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$5.895,62 * 1,0200 = \mathbf{6.013,53 \text{ Kč/m}^2}$$

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

$$\mathbf{6.013,53 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 81,40 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{= 489.501,34 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{490.000,-- \text{ Kč}}$$

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	5.778	-	5.777,78
2	5.789	0,90	5.210,53
3	7.267	0,80	5.813,33
4	5.895	-	5.894,74
5	7.900	0,85	6.715,00

Střední hodnota	5.882,28
Medián	5.813,33
Rozdíl max-min	1.504,47
Minimum	5.210,53
Maximum	6.715,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
5.211	až	5.587	1	0.2
5.587	až	5.963	3	0.6
5.963	až	6.339	0	0
6.339	až	6.715	1	0.2

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

498.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

490.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od **455.000,-- Kč** do **485.000,-- 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

498.000 Kč

Slovy: čtyřistadevadesátosmtisíc korun

Vypracoval:

XP invest s.r.o., Jan Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 04.01.2019

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 7572-36/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 107
Obec:	Sloupnice [580325]
Katastrální území:	Dolní Sloupnice [630179]
Číslo LV:	456
Výměra [m ²]:	369
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:	Dolní Sloupnice [301711] , č. p. 33; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 107
Stavební objekt:	č. p. 33
Adresní místa:	č. p. 33

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

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Nakládat s majetkem, podst. jen se souhl. správce dle insolv. zák. - MULTICREDIT SE
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

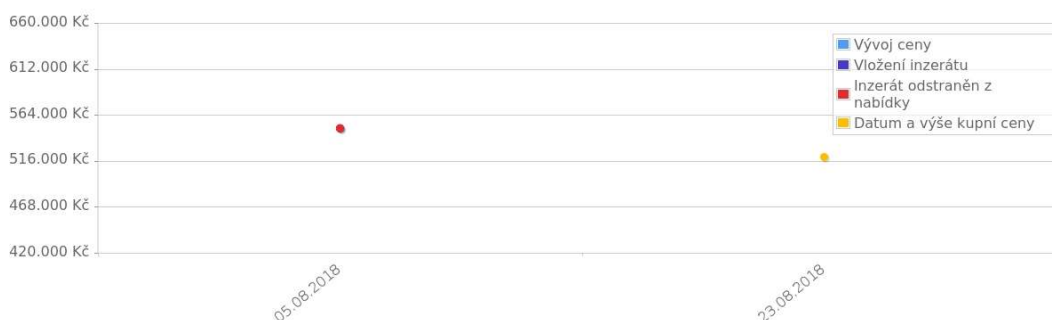


**Prodej, Rodinný dům, 90 m², Záměstí
č.p. 174, Choceň, okres Ústí nad Orlicí**

Celková cena: 520.000 Kč

**Adresa: Záměstí, Choceň, okres Ústí nad
Orlicí**

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	Záměstí, Choceň, okres Ústí nad Orlicí	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	520 000 Kč	Stav objektu	Špatný
Kupní smlouva podepsaná dne	23.08.2018	Zastavěná plocha (m2)	258
Číslo řízení	V-8118/2018	Plocha užitná	150
Poznámka k ceně	550 000 Kč za nemovitost	Podlahová plocha	90
Konstrukce budovy	Kamenná	Plocha přídruženého pozemku	258
Typ domu	Přízemní		

Slovní popis

REZERVOVÁNO-Dům k celkové rekonstrukci o velikosti 2+1 v Chocni poblíž centra, ulice Záměstí. Nemovitost je v osobním vlastnictví, proto zájemci nabízíme výhodné profinancování. Dispozice domu: vstup do chodby domu, kuchyň, obývací pokoj, dále se v přízemí nachází další pokoj, koupelna a WC. Topení - lokální na pevná paliva.

Dům je napojen na obecní vodu a kanalizaci. K domu patří kůlna a garáž. V obci je dobré autobusové i vlakové spojení. Nemovitost je vhodná k trvalému bydlení, ale i jako rekreační chalupa. K této nemovitosti není ke dni zveřejnění inzerce zpracovaný energetický štítek, dle novely zákona 406/2000 je proto nemovitost dočasně do jeho předložení inzerována v energetické třídě G. Více info u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

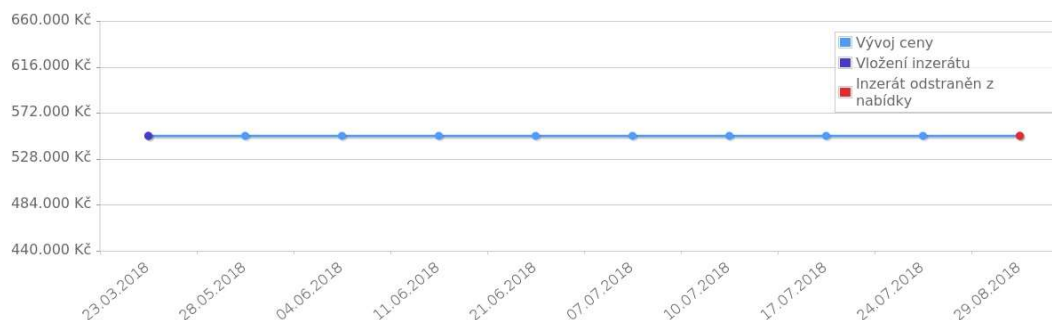


Prodej, Rodinný dům, 95 m², Lázeňská, Brandýs nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 550.000 Kč

Adresa: Lázeňská, Brandýs nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí

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



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

Adresa	Lázeňská, Brandýs nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	Stav objektu	Dobrý
Cena	550 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	120
Konstrukce budovy	Dřevěná	Plocha užitná	95
Typ domu	Přízemní	Plocha přídruženého pozemku	608
Počet nadzemních podlaží	1		

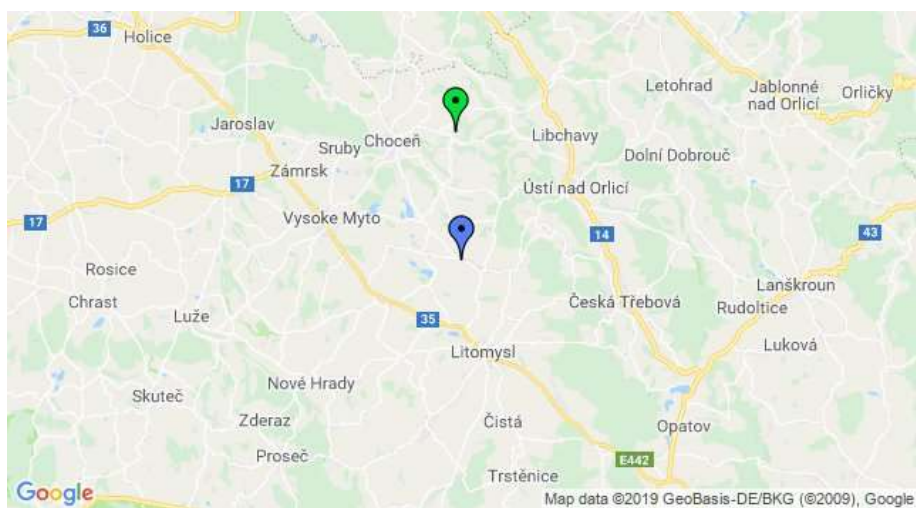
Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům v Brandýse nad Orlicí. Dům je určen k rekonstrukci. K dispozici jsou tři obytné místnosti, místnost koupelny a WC, chodba, komora a garáž. Dále půda s možností zřízení půdní vestavby, dvůr a zahrada, nacházející se ve svahu. Do domu je zavedena elektřina a vodovod. Odpad je sveden do kanalizace. Plynová přípojka je u domu. Nabízíme výhodné financování, porovnání nabídek všech bank.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

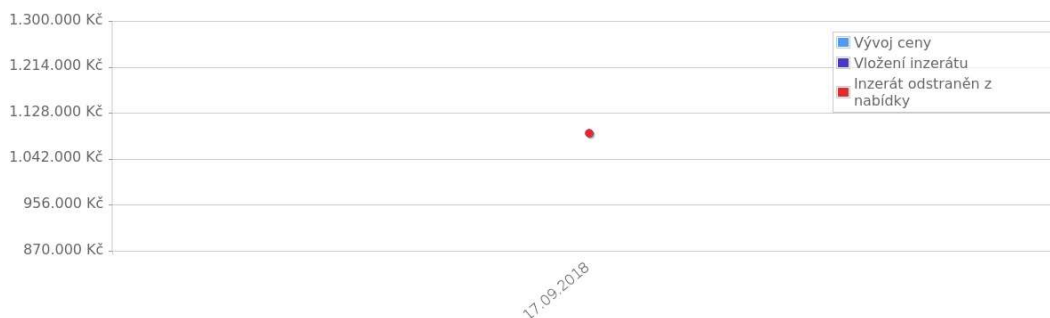


**Prodej, Rodinný dům, 150 m²,
Sloupnice, okres Svitavy**

Celková cena: 1.090.000 Kč

Adresa: Sloupnice, okres Svitavy

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



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

Adresa	Sloupnice, okres Svitavy	Stav objektu	Dobrý
Cena	1 090 000 Kč	Plocha užitná	150
Poznámka k ceně	1 090 000 Kč za nemovitost	Podlahová plocha	150
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	1309
Typ domu	Přízemní		

Slovní popis

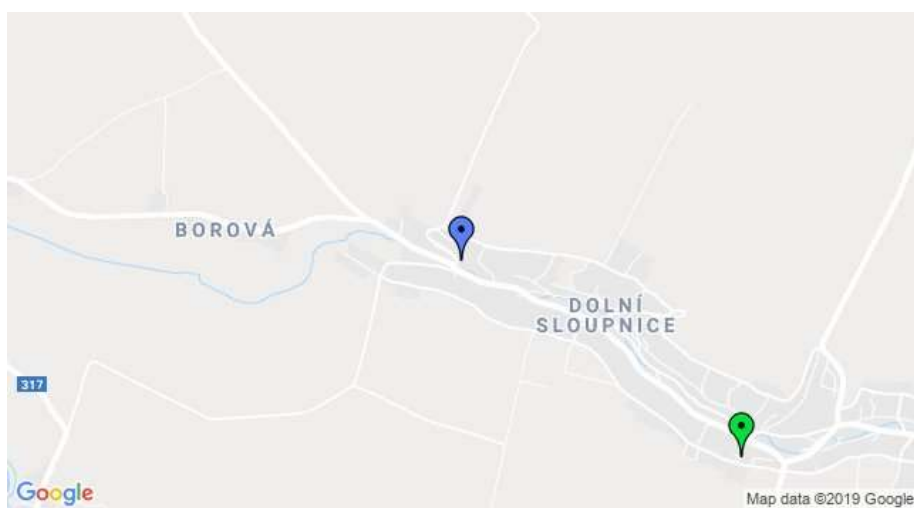
Zprostředkujeme Vám prodej domu se zahradou v obci Sloupnice cca 7 km od Litomyšle. Dispozice o velikosti 2+1 s možností vestavby půdy na další obytnou část. Dům je částečně podsklepen. Dále k němu náleží chlév a stodola, s možností přestavět na garážové stání. Elektřina zavedena, plyn a kanalizace je na hranici pozemku, vodovod obecní. Lze využít jako rekreační chalupa nebo rodinný dům k bydlení. Veškerá občanská vybavenost v obci (obchod, pošta, zdrav. zařízení, školka, škola). Klidné bydlení se spoustou zeleně v okolí. Případné financování zajistíme naším úvěrovým specialistou. Doporučujeme osobní prohlídku. Lze financovat Hypotékou Hypocentra Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 218 000,- Kč a měsíční splátkou 3 190,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin.

Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

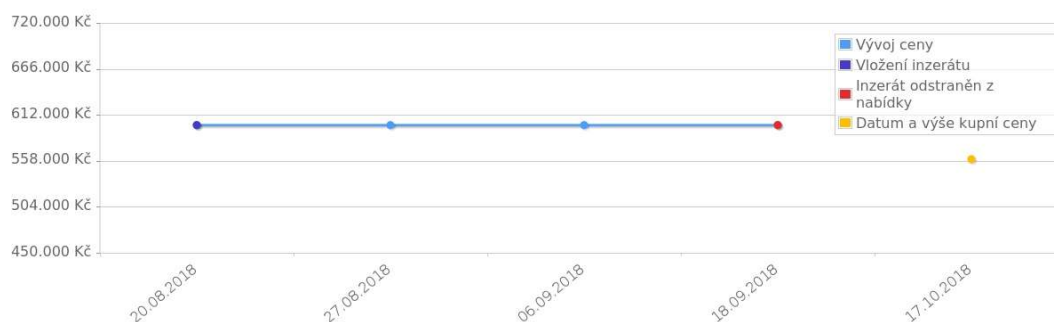


Prodej, Rodinný dům, 95 m², Opatovec, okres Svitavy

Celková cena: 560.000 Kč

Adresa: Opatovec, okres Svitavy

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	Opatovec, okres Svitavy	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	560 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	320
Kupní smlouva podepsaná dne	17.10.2018	Plocha užitná	95
Číslo řízení	V-8802/2018	Podlahová plocha	180
Poznámka k ceně	600 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	1460
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Klidná část obce

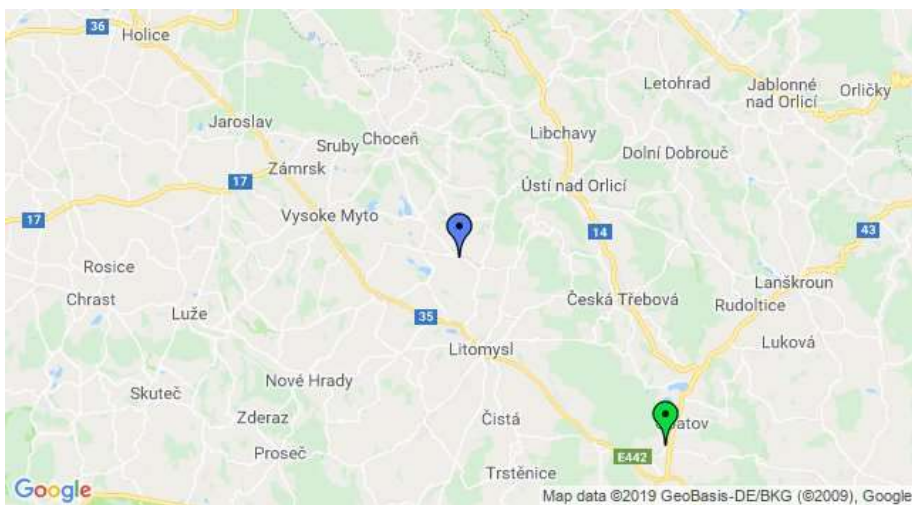
Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům 2+1 o CP 1460 m² v klidné části obce Opatovec. Okolo domu se nachází zahrada o CP 1140 m². Vytápění domu je na tuhá paliva. Plynová přípojka na hranici pozemku. Veškeré informace ohledně nemovitosti v RK. Doporučujeme prohlídku. Financování zajistí hypocentrum naší RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

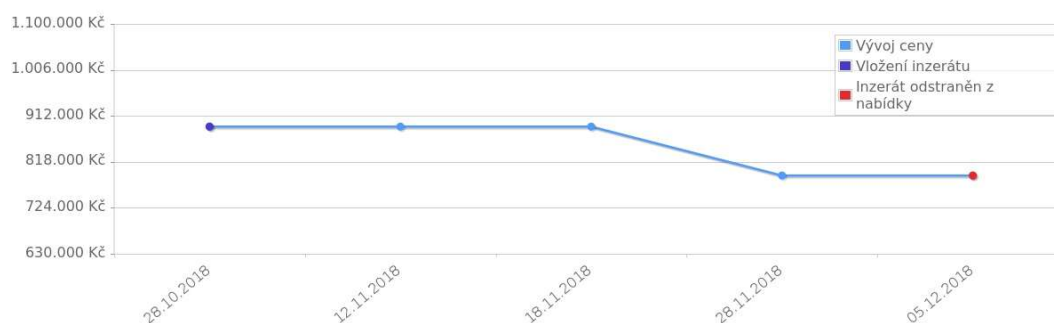


**Prodej, Rodinný dům, 100 m²,
Švermova, Horní Jelení, okres
Pardubice**

Celková cena: 790.000 Kč

**Adresa: Švermova, Horní Jelení, okres
Pardubice**

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



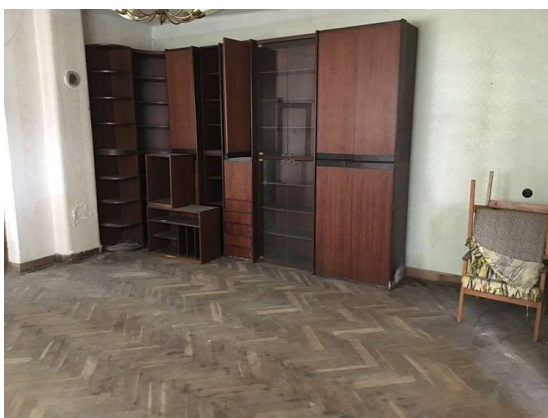
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Švermova, Horní Jelení, okres Pardubice	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	790 000 Kč	Plocha užitná	100
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	540
Typ domu	Přízemní		

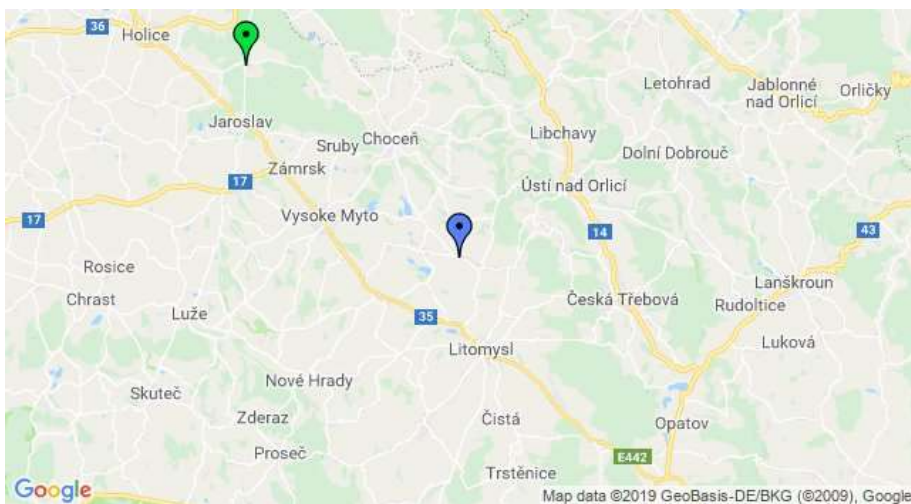
Slovní popis

Dovoluji si Vám nabídnout rodinný dům o dispozici 4+1 ve městě Horní Jelení. Na domě je nová střecha a plastová okna. Interiér domu je určen k celorekonstrukci. K domu náleží podíl na společném dvoře a přístavek. Přípojka plynu v domě. Financování Vám pomůžeme zajistit. Rád Vás domem provedu. Pro více informací mne neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost