

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 6492-1335/2018

Objednatel znaleckého posudku: JUDr. Daniela Urbanová
Na Příkopě 31
110 00 Praha 1

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Krušnohorská 247, Chlumec, okres Ústí nad
Labem

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 13.08.2018

Zpracováno ke dni: 13.08.2018

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

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.08.2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 247/7 a podílu ve výši 372/11218 na společných částech budovy č.p. 246, 247 a pozemku parc. č. 43, 44, 45 v obci Chlumec, okres Ústí nad Labem, katastrální území Chlumec u Chabařovic pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 247/7
Adresa předmětu ocenění:	Krušnohorská 247, Chlumec, okres Ústí nad Labem
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Chlumec
Ulice:	Krušnohorská
Katastrální území:	Chlumec u Chabařovic

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 13.08.2018. Prohlídka byla za přítomnosti: p. Lochmannová, vlastník.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

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

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Lochmannová Tereza, Krušnohorská 247, 40339 Chlumec.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 247/7 a podíl ve výši 372/11218 na společných částech budovy č.p. 247 a pozemku parc. č. 43, 44, 45 v obci Chlumec, okres Ústí nad Labem, katastrální území Chlumec u Chabařovic.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má celkem 4 nadzemní podlaží a je bez podzemního podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované obytné podkrovní. Základy má železobetonové izolované, objekt je panelové konstrukce a stropy jsou železobetonové montované. Má rovnou střechu, střešní krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště je z polystyrenu. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště, kočárkárna.

Odhadem byl objekt postaven v roce 1970.

Přibližně v roce 2010 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: zateplení pláště - celková, okna - celková, vertikální rozvody - celková, vstupní prostor - modernizace.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vad, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou zastaralé, vybavení je zastaralé a v objektu jsou rozvody bez vad. Stav bytového domu je dobrý.

Bytová jednotka je v osobním vlastnictví. Je umístěna v 3. podlaží objektu a dispozičně se jedná o 1+1. Součástí bytové jednotky je chodba o výměře 2,15 m², koupelna o výměře 2,00 m², WC o výměře 1,00 m², kuchyně o výměře 14,45 m², pokoj o výměře 16,00 m², sklepní kóje o výměře 2,00 m². Podlahová plocha činí 35,60 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 37,60 m².

Bytové jádro je umakartové. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem, v celém bytě včetně žaluzií. Orientace obytných prostor je na severozápad, jihovýchod. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: koberce, lino, v kuchyni je položeno lino, v koupelně je podlaha řešena: koberce, lino a v chodbě je podlaha řešena: koberce, lino.

V bytě jsou instalovány anténní rozvody.

Do bytové jednotky je zavedena elektřina o napětí 230V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, má připojení na veřejnou kanalizaci a zemní plyn zde není zaveden. Byt je vybaven ústředním topením (dálkové) a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen dálkově.

Stěny bytu jsou zastaralé, okna jsou bez vad, podlahy jsou zastaralé, vybavení je zastaralé a rozvody jsou zastaralé, bytové jádro původní – umakartové, zcela dožité. Oceňovaný byt je před rekonstrukcí.

Na pozemku nejsou trvalé porosty a není oplocen. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. 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 v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí jsou 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 domu je zeleň v podobě parků. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, jsou zde omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva (exekuční příkazy, zahájení exekuce, rozhodnutí o úpadku), která se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis			
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	4	
	Počet podzemních podlaží	0	
	Dům byl postaven v roce	1970	
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		zateplení pláště	celková
		okna	celková
		vertikální rozvody	celková
		vstupní prostor	modernizace
	Základy	železobetonové izolované	
	Konstrukce	panelová	
	Stropy	železobetonové montované	
	Střecha	rovná	
	Krytina střechy	živičná lepenka	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	štukové	
	Vnitřní omítky	vápenocementové	

	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, kočárkárna	
	Popis stavu bytového domu	dobrý	
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad	
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	1+1	
	Podlaží bytové jednotky	3	
	Bytové jádro	umakartové	
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem	
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod	
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák	
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	chodba 2,15 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna 2,00 m ²
		Koupelna, WC	WC 1,00 m ²
		Kuchyně	Kuchyně 14,45 m ²
		Pokoj	pokoj 16,00 m ²
		Podlahová plocha 35,60 m ²	
		příslušenství	sklepní kóje 2,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 37,60 m ²	
	Elektrina	230V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	veřejná kanalizace	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově	
	Podlahy v bytě	místnosti: koberce, lino kuchyně: lino koupelna, WC: koberce, lino chodba: koberce, lino	

	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí
	Rekonstrukce	
	Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad zdívo: zastaralý prvek
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	východní část 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 kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci 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 MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva (exekuční příkazy, zahájení exekuce, rozhodnutí o úpadku), která se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 13.08.2018 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 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.

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.

Bytová jednotka č. 247/7

Bytová jednotka č. 247/7, v ulici Krušnohorská, obec Chlumeč					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Krušnohorská, Chlumeč, okres Ústí nad Labem	1+1, 35,6 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	
1	Ústecká, Chlumeč, okres Ústí nad Labem	1+1, 38 m ²	Velmi dobrý	Panelová	
2	Ladova, Chlumeč, okres Ústí nad Labem	1+1, 38 m ²	Dobrý	Panelová	
3	Krušnohorská, Chlumeč, okres Ústí nad Labem	2+1, 62 m ²	Velmi dobrý	Panelová	
4	Krušnohorská, Chlumeč, okres Ústí nad Labem	3+1, 68 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	17.105,26 Kč	0.9	15.394,74 Kč	1.00	0.99	1.27	1.00	1.00	1.02	1.2824	12.004,63 Kč
2	16.736,84 Kč	0.9	15.063,16 Kč	1.00	0.99	1.02	1.00	1.00	1.00	1.0098	14.916,97 Kč
3	13.693,55 Kč	0.9	12.324,19 Kč	1.00	0.89	1.27	1.00	1.00	1.03	1.1642	10.585,98 Kč
4	11.691,18 Kč	0.9	10.522,06 Kč	1.00	0.87	0.98	1.00	1.00	0.98	0.8355	12.593,74 Kč
Celkem průměr										12.525,33 Kč	
Minimum										10.585,98 Kč	
Maximum										14.916,97 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1.803,41 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										10.721,92 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										14.328,74 Kč	
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby 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

12.525,33 Kč/m²

*

35,60 m²

= 445.902 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

446.000 Kč

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

Bytová jednotka č. 247/7, v ulici Krušnohorská, obec Chlumeč					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Krušnohorská, Chlumeč, okres Ústí nad Labem	1+1, 35,6 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	
1	Ústecká, Chlumeč, okres Ústí nad Labem	1+1, 38 m ²	Velmi dobrý	Panelová	
2	Ladova, Chlumeč, okres Ústí nad Labem	1+1, 38 m ²	Dobrý	Panelová	
3	Krušnohorská, Chlumeč, okres Ústí nad Labem	2+1, 62 m ²	Velmi dobrý	Panelová	
4	Krušnohorská, Chlumeč, okres Ústí nad Labem	3+1, 68 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	

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	17.105,26	0,90	15.394,74
2	16.736,84	0,90	15.063,16
3	13.693,55	0,90	12.324,19
4	11.691,18	0,90	10.522,06
Maximální hodnota		15.394,74	(případ č.1)
Minimální hodnota		10.522,06	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,4631	OK
Aritmetický průměr		13.326,04	

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

Bytová jednotka č. 247/7, v ulici Krušnohorská, obec Chlumeč						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Krušnohorská, Chlumeč, okres Ústí nad Labem	1+1, 35,6 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová		X
1	Ústecká, Chlumeč, okres Ústí nad Labem	1+1, 38 m ²	Velmi dobrý	Panelová		1
2	Ladova, Chlumeč, okres Ústí nad Labem	1+1, 38 m ²	Dobrý	Panelová		3
3	Krušnohorská, Chlumeč, okres Ústí nad Labem	2+1, 62 m ²	Velmi dobrý	Panelová		2
4	Krušnohorská, Chlumeč, okres Ústí nad Labem	3+1, 68 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová		2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	17.105,26	0,90	15.394,74	1	15.394,74
2	16.736,84	0,90	15.063,16	3	45.189,48
3	13.693,55	0,90	12.324,19	2	24.648,38
4	11.691,18	0,90	10.522,06	2	21.044,12
Mezisoučet				8	106.276,72
<u>Celkem</u>					<u>13.284,59</u>

Základní cena: 13.284,59 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$13.284,59 * 0,9925 = \mathbf{13.184,96 \text{ Kč/m}^2}$$

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

13.184,96 Kč/m²

*** 35,60 m²**

= 469.384,58 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

469.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

446.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

469.000,-- 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

450.000 Kč

Slovy: čtyřistapadesát tisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 14.08.2018

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 6492-1335/2018 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

Číslo jednotky	247/7
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 246, 247
Katastrální území:	Chlumec u Chabařovic [651796]
Číslo LV:	1205
Podíl na společných částech:	372/11218

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lochmannová Tereza, Krušnohorská 247, 40339 Chlumec	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

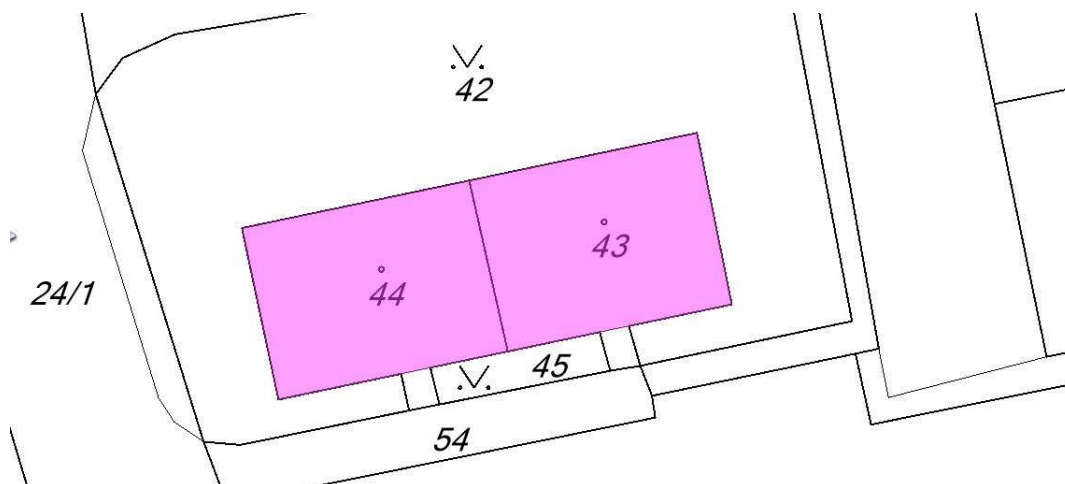
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

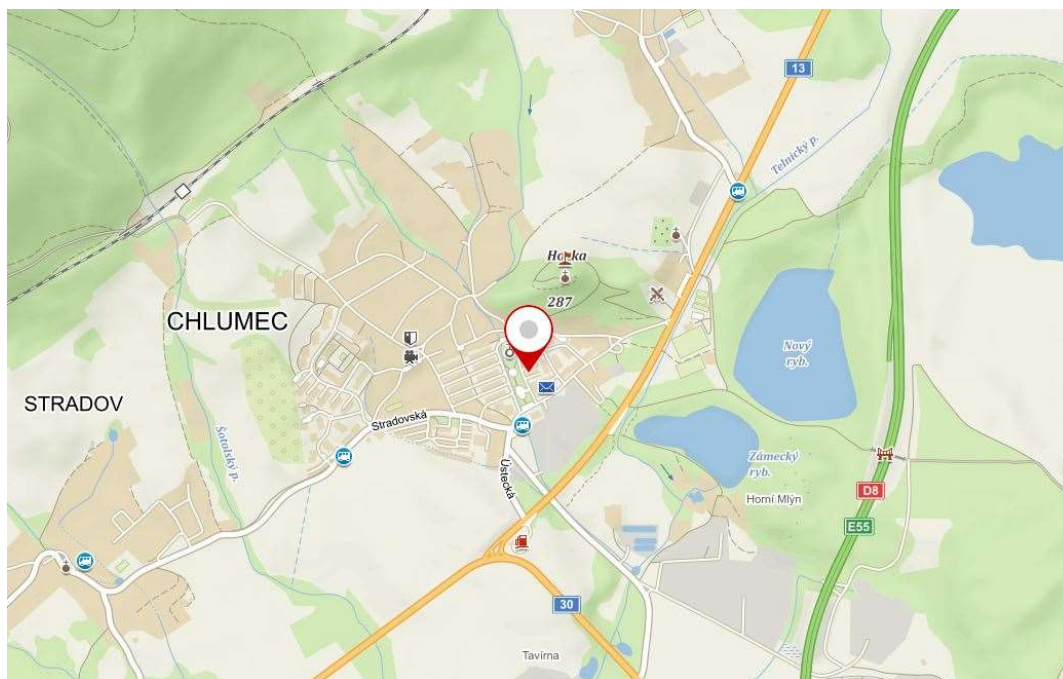
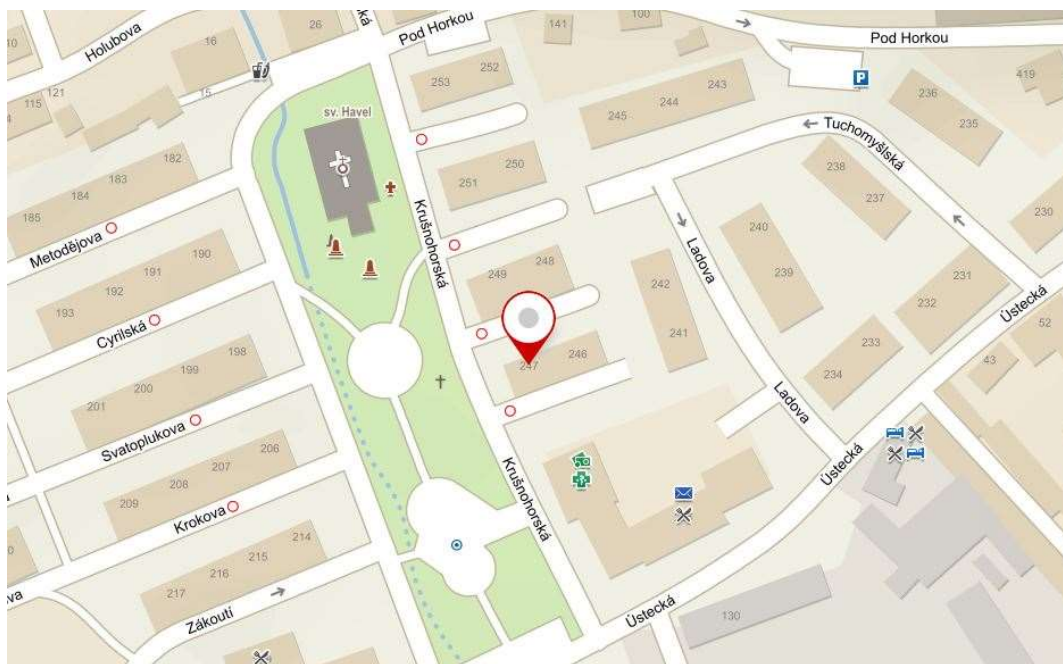
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Lochmannová Tereza
Zahájení exekuce - Lochmannová Tereza

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 Ústí nad Labem](#) 



Situace nemovitosti v mapě



Zpráva o povodňovém riziku

Adresa

Kraj: Ústecký kraj
Okres: Ústí nad Labem
Obec - část obce: Chlumec - Chlumec

Ulice, č.p./č.o.: Krušnohorská 247
PSC: 40339

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 2

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -767145 **Y:** -970911

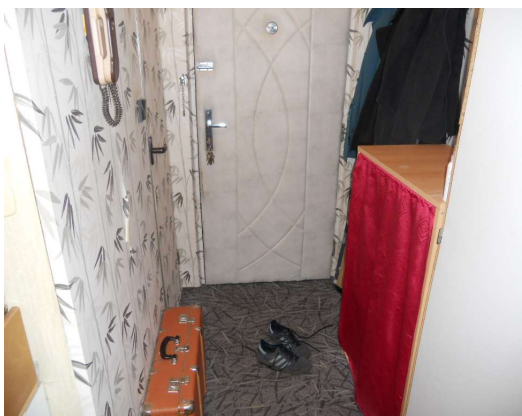
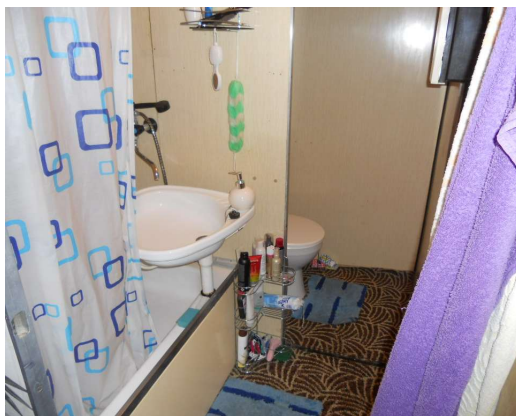
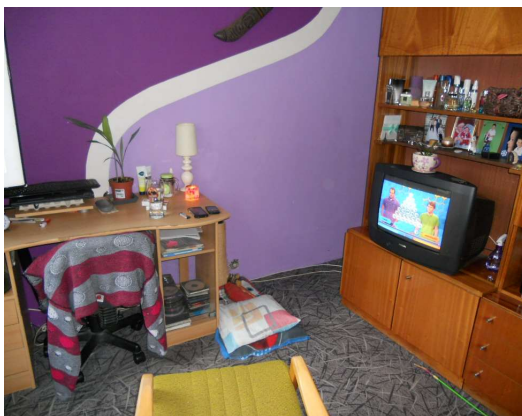
Souřadnice GPS: N: 50°41'55,83" **E:** 13°56'27,29"

Kód adresy: 17739471 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

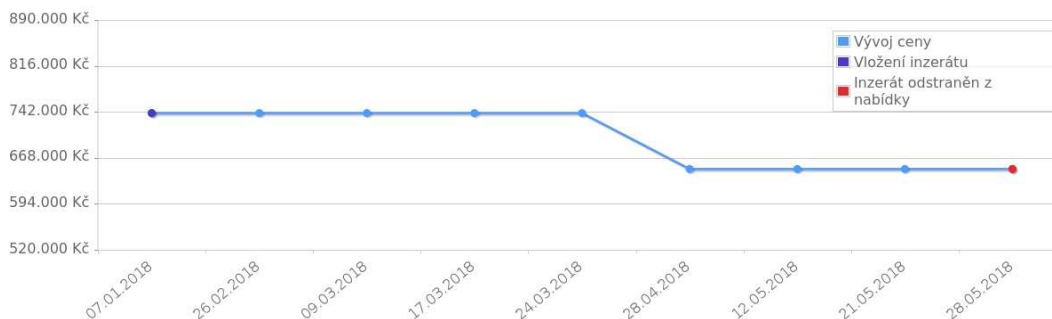


Prodej, Byt, 38 m², Ústecká, Chlumec, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 650.000 Kč

Adresa: Ústecká, Chlumec, okres Ústí nad Labem

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



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

Adresa	Ústecká, Chlumec, okres Ústí nad Labem	Dispozice	1+1
Cena	650 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Podlahová plocha	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	38
Konstrukce budovy	Panelová	Garáž	Neuvedeno
Počet podlaží	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Neuvedeno

Slovní popis

Prodej, OV, 1+1, 38 m², 2.NP, Ústecká ulice, Chlumec Nabízíme k prodeji bytovou jednotku v osobním vlastnictví o velikosti 1+1 a ploše 38 m², která se nachází v prvním patře klidného panelového domu v Ústecké ulici v Chlumci, Okna jsou plastová, bytové jádro zděné, novější kuchyňská linka s elektrickým sporákem. V koupelně je na podlaze položena dlažba, v kuchyni PVC a v pokoji plovoucí podlaha a koberec. K příslušenství bytu patří sklep. Byt je volný po dohodě. Je zde blízká dostupnost MHD, škola, školka,

obchody, lékárna, pošta a díky MHD velmi dobré spojení s městy Teplice, Děčín a Ústí nad Labem. Při rychlé jednání možná sleva.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Byt, 38 m², Ladova, Chlumec, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 636.000 Kč

Adresa: Ladova, Chlumec, okres Ústí nad Labem

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



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

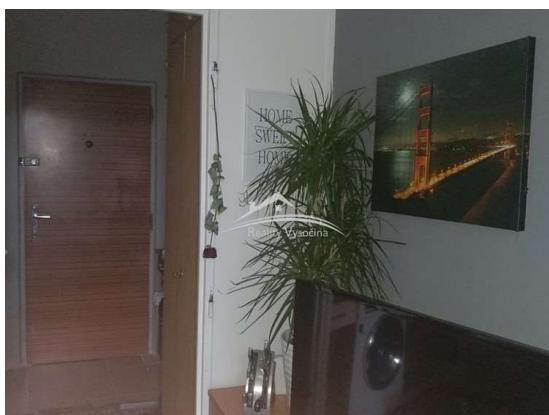
Adresa	Ladova, Chlumec, okres Ústí nad Labem	Dispozice	1+1
Cena	636 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Poznámka k ceně	636 000 Kč za nemovitost	Podlahová plocha	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	38
Konstrukce budovy	Panelová	Garáž	Neuvedeno
Počet podlaží	Neuvedeno	Umístění objektu	Klidná část obce
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Prodej, 1+1, OV, 1.patro, 38,2 m², Ladova ulice, Chlumec Nabízíme k prodeji bytovou jednotku v osobní vlastnictví o velikosti 1+1 a celkové ploše 38 m², která se nachází v prvním patře klidného panelového domu v Ladově ulici v Chlumu. Bytové jádro je umakartové, podlahy pokryty PVC, novější kuchyňská linka, okna plastová se žaluziemi. K příslušenství bytu patří sklep, v mezipatře domu umístěná lodžie a spíž. Vzhledem k nízkým měsíčním nákladům na bydlení je byt vhodný jako investice. V této lokalitě je blízka dostupnost MHD, škola, školka, obchody, lékárna, pošta a díky

kyvadlové dopravě velmi dobré spojení s městy Děčín, Teplice a Ústí nad Labem. Byt je volný ihned. Při rychlém jednání možná sleva.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Byt, 62 m², Krušnohorská, Chlumec, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 849.000 Kč

Adresa: Krušnohorská, Chlumec, okres Ústí nad Labem

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



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

Adresa	Krušnohorská, Chlumec, okres Ústí nad Labem	Dispozice	2+1
Cena	849 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Poznámka k ceně	849 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně DPH, včetně právního servisu	Podlahová plocha	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	62
Konstrukce budovy	Panelová	Garáž	Neuvedeno
Počet podlaží	Neuvedeno	Umístění objektu	Klidná část obce
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt 2+1, 62 m², osobní vlastnictví v Chlumu u Ústí nad Labem. Jednotka je po částečné rekonstrukci a nachází se v klidné a žádané lokalitě města. Součástí bytu je sklep, možnost využití sušárny a místnost na kola. Dům prošel revitalizací. V okolí veškerá občanská vybavenost. Financování pomocí hypotečního úvěru zajistíme. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Byt, 68 m², Krušohorská, Chlumec, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 795.000 Kč

Adresa: Krušohorská, Chlumec, okres Ústí nad Labem

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



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

Adresa	Krušohorská, Chlumec, okres Ústí nad Labem	Dispozice	3+1
Cena	795 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Poznámka k ceně	795 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	68
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	68
Konstrukce budovy	Panelová	Garáž	Neuvedeno
Počet podlaží	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! Nabízíme vám byt v osobním vlastnictví, 3+1 s lodžii o celkové ploše 68 m², který se nachází v prvním patře, ve vyhledávané lokalitě města Chlumec v Krušohorské ulici. Čtyřpodlažní dům kde se byt nachází je po celkové rekonstrukci a napojen na vlastní kotel. Parkování u domu, v blízkém okolí je zastávka autobusu, pošta, obchod, škola, školka, zdravotní středisko a obecní úřad. Byt je ihned k dispozici. Lze financovat Hypotékou Modré pyramidy např. s použitím vlastních

zdrojů 159 000,- Kč a měsíční splátkou 2 326,- 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

