

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 6404-1247/2018

Objednatel znaleckého posudku: JUDr. Marcela Fianová, notářka
Revoluční 123/17, 460 01 Liberec

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem majetkového vypořádání v rámci dědického řízení.

Adresa předmětu ocenění: Vojanova 599/44, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 29.06.2018

Zpracováno ke dni: 29.06.2018

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 24.07.2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny družstevního podílu u Bytového družstva Družba, odpovídající užívání bytové jednotky č. 599/20 a podílu ve výši 3195/310164 na společných částech budovy č.p. 599, 600 a pozemku parc. č. 1395/27, 1395/28 v obci Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, katastrální území Krásné Březno za účelem majetkového vypořádání v rámci dědického řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 599/20
Adresa předmětu ocenění:	Vojanova 599/44, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem
Ulice:	Vojanova
Katastrální území:	Krásné Březno

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 29.06.2018.

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 realitních kanceláří, technické řešení systému INEM, sdělení Bytového družstva Družba ze dne 10.7.2018.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Bytové družstvo DRUŽBA, Dobrovského 869/15, Střekov, 40003 Ústí nad Labem.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 599/20 a podíl ve výši 3195/310164 na společných částech budovy č.p. 599, 600 a pozemku parc. č. 1395/27, 1395/28 v obci Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, katastrální území Krásné Březno.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný byt je umístěn v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má celkem 8 nadzemních podlaží. V objektu není půda a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy jsou 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 fasádní, zateplení pláště je z polystyrenu. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště, výtah.

Zdroj informace o době výstavby: sdělení Bytového družstva Družba, rok výstavby: 1981.

V roce 2000 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: vertikální rozvody - celková, dále v roce 2001: střecha - celková, dále v roce 2005: zateplení pláště - celková, dále v roce 2009: okna - celková, dále v roce 2012: lodžie - celková, dále v roce 2013: vstupní prostor - modernizace, dále v roce 2015: výtah - modernizace.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vady, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou zastaralé, vady vybavení nejsou zřejmé a rozvody v objektu jsou bez vad. Bytový dům je v dobrém stavu.

Vlastnictví oceňované bytové jednotky je družstevní, anuita zcela splacena. Je umístěna v 7. podlaží objektu a její dispozice je 1+kk. Součástí bytové jednotky je předsíň o výměře 8,25 m², WC o výměře 0,95 m², koupelna o výměře 2,10 m², pokoj o výměře 17,10 m², kuchyňský kout o výměře 3,55 m². Podlahová plocha činí 31,95 m².

Jádro v bytě je z umakartu. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem. Obytné prostory mají orientaci na severovýchod. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Použité vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Pro vaření je využívána kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Osvětlovací techniku tvoří lustry. V bytě je instalována digestoř.

V obytných místnostech je položeno lino, v kuchyni je lino, v koupelně je na podlaze lino a chodba má na podlaze lino.

Do bytu je zavedena elektřina o napětí 230V – v současné době odpojeno od distribuční sítě. Do objektu je zaveden vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a zemní plyn není zaveden. Byt je vybaven ústředním topením (dálkové) a topná tělesa představují závěsné radiátory. Byt je napojen na dálkový ohřev vody.

Stav bytu je původní. Stěny bytu jsou zastaralé, okna v bytě jsou bez vad, podlahy jsou zastaralé, vybavení je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Oceňovaná bytová jednotka je vhodná k rekonstrukci.

Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty a není oplocen. Samotný pozemek je mírně svažité. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Objekt je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí je kompletní soustava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Životní prostředí v okolí domu je klidné, 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, možnost parkování je dobrá - v blízkosti objektu.

Vlastník není v kontaktu se sousedy a v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis				
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	8		
	Počet podzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	1981		
	Zdroj informace o době výstavby	sdělení Bytového družstva Družba		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		vertikální rozvody	celková	2000
		střecha	celková	2001
		zateplení pláště	celková	2005
		okna	celková	2009
		lodžie	celková	2012
		vstupní prostor	modernizace	2013
		výtah	modernizace	2015
	Základy	železobetonové izolované		
Konstrukce	panelová			
Stropy	železobetonové montované			
Střecha	rovná			
Krytina střechy	živičná lepenka			
Klempířské prvky	pozinkované			

	Vnější omítky	latexové																		
	Vnitřní omítky	vápenocementové																		
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah																		
	Popis stavu bytového domu	dobrý																		
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad																		
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	1+kk																		
	Podlaží bytové jednotky	7																		
	Bytové jádro	umakartové																		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem																		
	Orientace oken obytných místností	severovýchod																		
	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																		
	Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1"> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>předsíň</td> <td>8,25 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>WC</td> <td>0,95 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna</td> <td>2,10 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>pokoj</td> <td>17,10 m²</td> </tr> <tr> <td>Kuchyně</td> <td>Kuchyňský kout</td> <td>3,55 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>31,95 m²</td> </tr> </table>	Ostatní prostory	předsíň	8,25 m ²	Koupelna, WC	WC	0,95 m ²	Koupelna, WC	Koupelna	2,10 m ²	Pokoj	pokoj	17,10 m ²	Kuchyně	Kuchyňský kout	3,55 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		31,95 m ²
	Ostatní prostory	předsíň	8,25 m ²																	
	Koupelna, WC	WC	0,95 m ²																	
	Koupelna, WC	Koupelna	2,10 m ²																	
	Pokoj	pokoj	17,10 m ²																	
	Kuchyně	Kuchyňský kout	3,55 m ²																	
	Podlahová plocha vč. příslušenství		31,95 m ²																	
	Elektrína	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: lino kuchyně: lino koupelna, WC: lino																			

		chodba: lino
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí
	Rekonstrukce	---
	Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad zdivo: zastaralý prvek
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité
	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	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, 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, dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 29.06.2018 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.

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. 599/20

Bytová jednotka č. 599/20, v ulici Vojanova, obec Ústí nad Labem					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vojanova, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	1+kk, 31,95 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	
1	Obvodová, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	1+kk, 32 m ²	Dobrý	Panelová	
2	V Oblouku, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	1+kk, 31 m ²	Velmi dobrý	Panelová	
3	Anežky České, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	2+kk, 48 m ²	Dobrý	Panelová	
4	Keplerova, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	2+kk, 38 m ²	Dobrý	Panelová	

	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii 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	11.406,25 Kč	0.9	10.265,63 Kč	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.0300	9.966,64 Kč
2	11.258,06 Kč	0.9	10.132,26 Kč	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.00	1.0400	9.742,57 Kč
3	9.375,00 Kč	0.9	8.437,50 Kč	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	0.99	0.9306	9.066,73 Kč
4	9.473,68 Kč	0.9	8.526,32 Kč	1.00	0.98	1.04	1.00	1.00	1.00	1.0192	8.365,70 Kč
Celkem průměr											9.285,41 Kč
Minimum											8.365,70 Kč
Maximum											9.966,64 Kč
Směrodatná odchylka - s											722,67 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											8.562,74 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											10.008,08 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

9.285,41 Kč/m²

*

31,95 m²

= **296.669 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

297.000 Kč

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

Bytová jednotka č. 599/20, v ulici Vojanova, obec Ústí nad Labem					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vojanova, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	1+kk, 31.95 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	
1	Obvodová, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	1+kk, 32 m ²	Dobrý	Panelová	
2	V Oblouku, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	1+kk, 31 m ²	Velmi dobrý	Panelová	
3	Anežky České, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	2+kk, 48 m ²	Dobrý	Panelová	
4	Keplerova, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	2+kk, 38 m ²	Dobrý	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	11.406,25	0,90	10.265,63
2	11.258,06	0,90	10.132,26
3	9.375,00	0,90	8.437,50
4	9.473,68	0,90	8.526,32
	Maximální hodnota	10.265,63	(případ č.1)
	Minimální hodnota	8.437,50	(případ č.3)
	Relace min vs. max hodnoty	1,2167	OK
	Aritmetický průměr	9.340,43	

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

Bytová jednotka č. 599/20, v ulici Vojanova, obec Ústí nad Labem						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Vojanova, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	1+kk, 31.95 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová		X
1	Obvodová, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	1+kk, 32 m ²	Dobrý	Panelová		3

2	V Oblouku, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	1+kk, 31 m ²	Velmi dobrý	Panelová		3
3	Anežky České, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	2+kk, 48 m ²	Dobrý	Panelová		3
4	Keplerova, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	2+kk, 38 m ²	Dobrý	Panelová		3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	11.406,25	0,90	10.265,63	3	30.796,89
2	11.258,06	0,90	10.132,26	3	30.396,78
3	9.375,00	0,90	8.437,50	3	25.312,50
4	9.473,68	0,90	8.526,32	3	25.578,96
Mezisoučet				12	112.085,13
Celkem					<u>9.340,43</u>

Základní cena: 9.340,43 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$9.340,43 * 1,0025 = \mathbf{9.363,78 \text{ Kč/m}^2}$$

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

9.363,78 Kč/m²

*** 31,95 m²**

= 299.172,77 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

299.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

297.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

299.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena družstevního podílu u Bytového družstva Družba odpovídající právu užívání bytové jednoty č. 599/20 v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

300.000 Kč

Slovy: třístatisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 24.07.2018

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 6404-1247/2018 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

Číslo jednotky	599/20
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 599_600
Katastrální území:	Krásné Březno [775266]
Číslo LV:	1227
Podíl na společných částech:	3195/310164

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bytové družstvo DRUŽBA, Dobrovského 869/15, Střekov, 40003 Ústí nad Labem	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

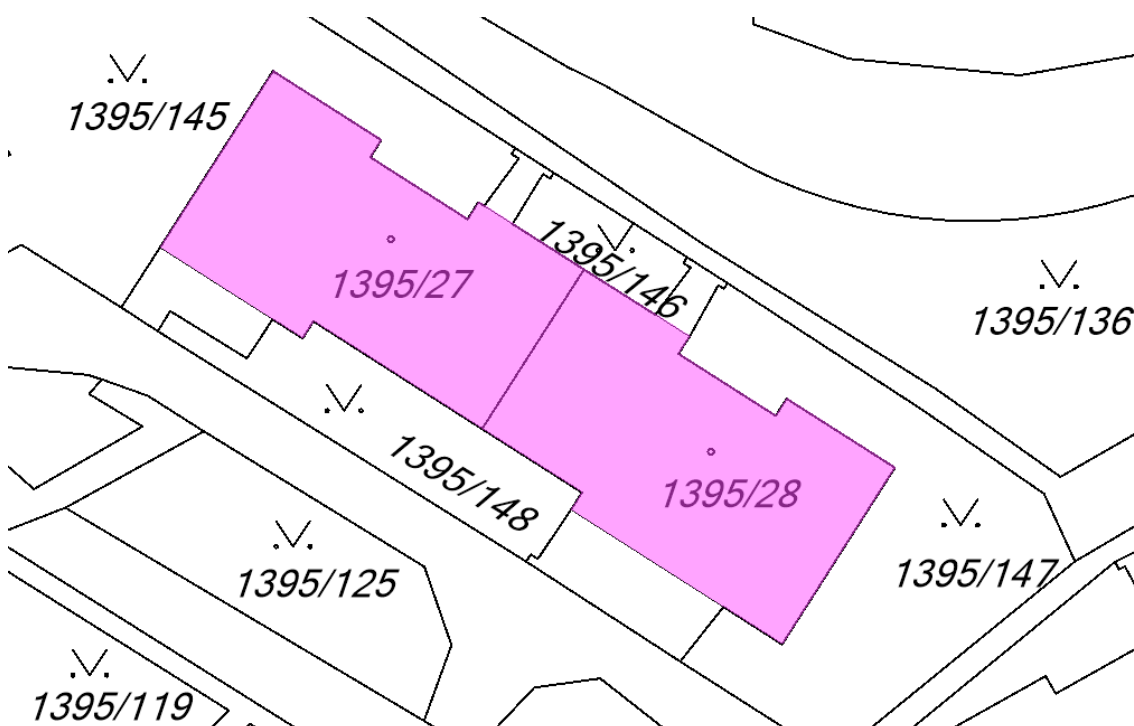
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

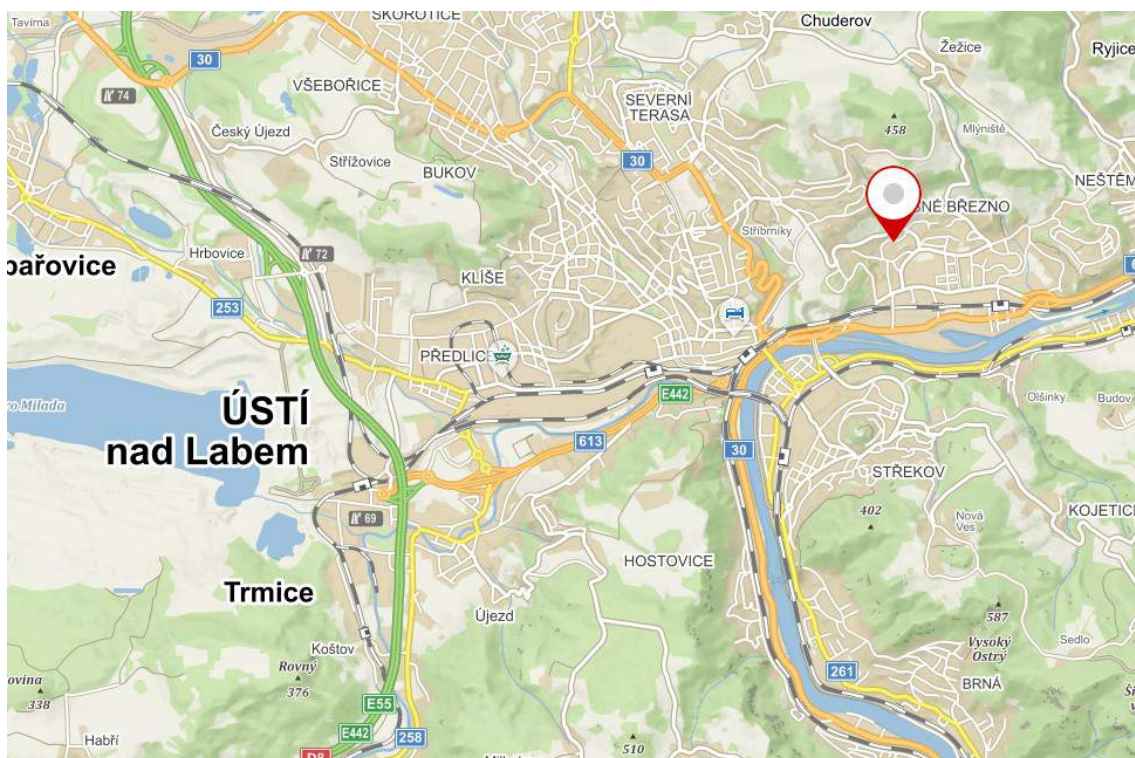
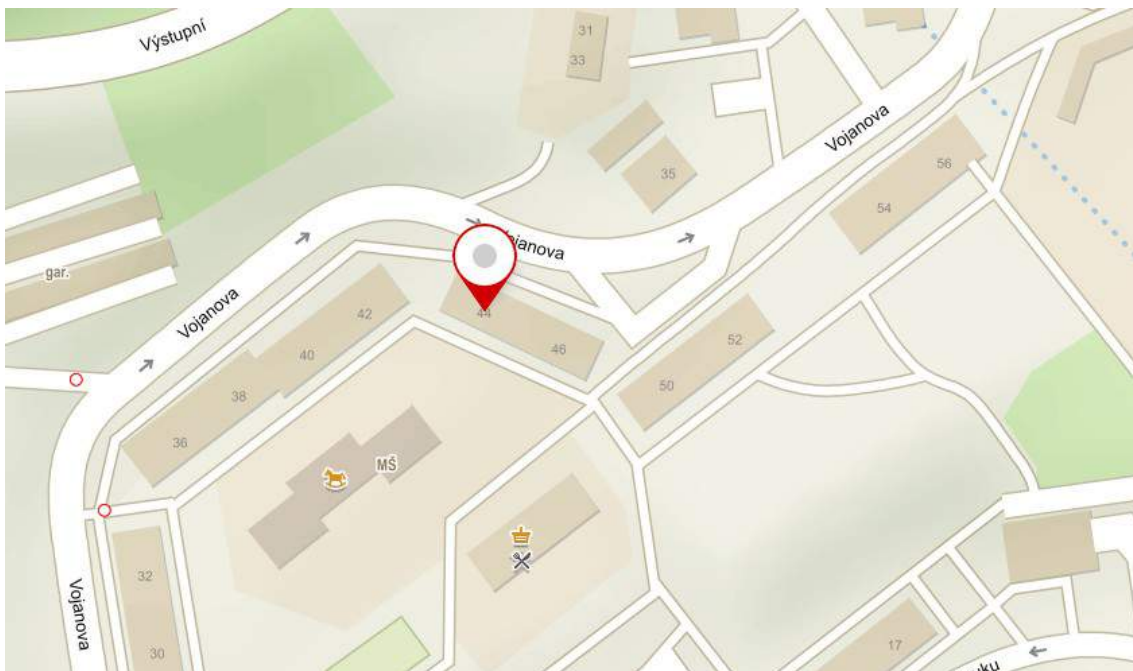
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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



Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Byt, 32 m², Obvodová, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 365.000 Kč

Adresa: Obvodová, Ústí nad Labem, 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	Obvodová, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Dispozice	1+kk
Cena	365 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Podlahová plocha	32
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	32
Konstrukce budovy	Panelová	Garáž	Neuvedeno
Počet podlaží	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Neuvedeno

Slovní popis

Nabízíme na prodej byt o dispozici 1+kk, umístěný ve 4. patře zatepleného panelového domu s výtahem v ulici Obvodová, v Krásném Březně (sídliště Na Vyhlídce). Byt je z větší části bez úprav. Plastová okna, linoleum, elektrický sporák, kuchyňská linka. Bytové jádro umakartové. Více informací v RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Byt, 31 m², V Oblouku, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 349.000 Kč

Adresa: V Oblouku, Ústí nad Labem, 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	V Oblouku, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Dispozice	1+kk
---------------	---	------------------	------

Cena	349 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Podlahová plocha	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	31
Konstrukce budovy	Panelová	Garáž	Neuvedeno
Počet podlaží	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Neuvedeno

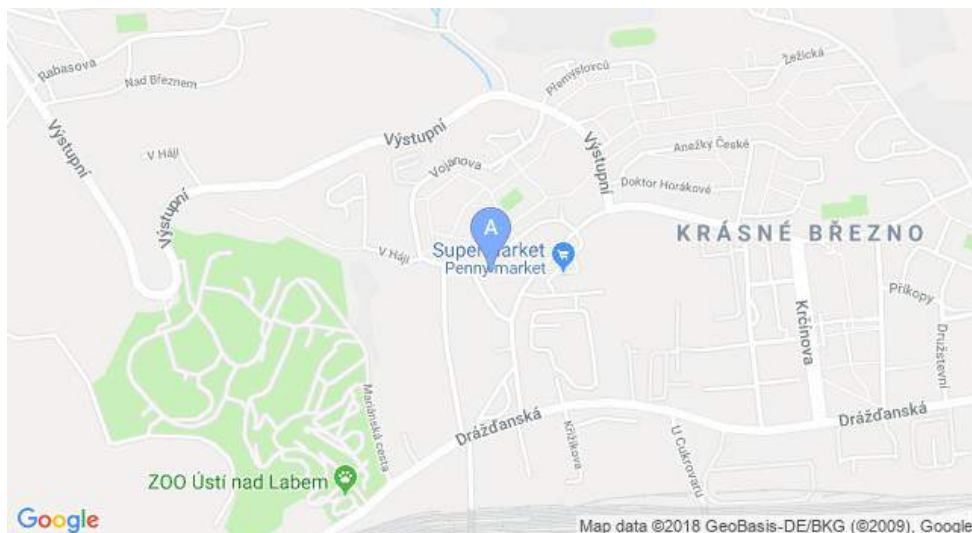
Slovní popis

Prodáváme byt 1+kk o ploše 31m² + sklepní kóje cca 4m². Byt se nachází v předposledním 6.patře v domě po celkové rekonstrukci, nový výtah, zateplení, plastová okna, v ulici V Oblouku. Byt je v osobním vlastnictví. Stav bytu viz foto, umakartové původní jádro, k dispozici je starší obyčejná kuch. linka. Krásný výhled na vilovou čtvrť a Zoo, do klidové zóny, orientace oken na západ. Byt je k dispozici ihned. V případě rychlého jednání sleva možná.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Byt, 48 m², Anežky České, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 450.000 Kč

Adresa: Anežky České, Ústí nad Labem, 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	Anežky České, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Dispozice	2+kk
Cena	450 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Poznámka k ceně	450 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	48
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	48
Konstrukce budovy	Panelová	Garáž	Neuvedeno
Počet podlaží	Neuvedeno	Umístění objektu	Klidná část obce
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Družstevní

Slovní popis

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! Nabízíme vám prodej družstevního bytu 2+kk o velikosti 48 m² v 1. patře. Dům je po částečné revitalizaci, fasáda, nový výtah, plastové rozvody. Po celém bytě je položeno linoleum. Koupelna je v původním stavu a je potřeba zde nějaká rekonstrukce. Co se týče kuchyně, tak ta je spojená s prostorným obývacím pokojem. Najdete zde ještě jeden menší pokoj který může sloužit k vámi zvoleným účelům. Například dětský pokoj, ložnice či nějaká pracovna. Je zde zažádán převod do osobního vlastnictví a je tedy velká výhoda ušetřit 4% daň z převodu nemovitosti. Proto vřele doporučuji prohlídku Veškerá občanská vybavenost v dosahu. Lze financovat Hypoúvěrem Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 90 000,- Kč a měsíční splátkou 1 317,- 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



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Byt, 38 m², Keplerova, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 360.000 Kč

Adresa: Keplerova, Ústí nad Labem, 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	Keplerova, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Dispozice	2+kk
Cena	360 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Poznámka k ceně	360 000 Kč za nemovitost (k jednání)	Podlahová plocha	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	38
Konstrukce budovy	Panelová	Garáž	Neuvedeno
Počet podlaží	Neuvedeno	Umístění objektu	Centrum obce
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Družstevní

Slovní popis

Prodám byt ve velmi dobrém stavu, vhodný k okamžitému bydlení, bez závad. Byt je v původním stavu, s umakartovou koupelnou. Byt se skládá ze dvou místností: větší - jako obývací pokoj s kuchyňským koutem, který je oddělen od prostoru zděným barovým pultem; menší pokoj - vhodný jako ložnice. Kuchyňská linka není původní, je novější. Nový je i sporák se sklokeramickou deskou. Koupelna je zvenku obložena dekorativními panely. Panelák prošel celkovou rekonstrukcí, je zateplen, nová jsou plastová okna a nový je i výtah. Cena je k jednání - nízké provozní náklady, cca 2900,- + energie - sklepní prostor

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

