

Znalecký posudek

číslo 1353/2022

Znalec: **Ing. Bárta Milan**
Konečná 3461
580 01 Havlíčkův Brod
IČ: 86655299
tel.: 737 379 299
e-mail: barta.milan@seznam.cz

Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Zadavatel: **Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček**
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
Kpt. Jaroše 256
595 01 Velká Bíteš
IČ: 73733628

Číslo jednací: 179 EX 100/22

Předmět: kraj Olomoucký, okres Přerov, obec **Dřevohostice**, katastrální území **Dřevohostice**
– list vlastnictví č. 540 - pozemky **parc. č. 775** (zastavěná plocha a nádvoří), jehož
součástí je **rodinný dům Dřevohostice čp. 439**, a **parc. č. 776, 791/6** (oba zahrada)

Číslo vyhotovení: 1 / 1

Datum: 5.5.2022

Počet stran: 15 stran včetně obálky a příloh

Seznam příloh: uveden v kap. Přílohy na str. 9

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Odborná otázka zadavatele: usnesením č.j. 179 EX 100/22-25 ze dne 1.4.2022, které mi bylo doručeno dne 5.4.2022, mi bylo uloženo stanovit (I) obvyklou cenu nemovitých věcí (dále též "nemovitostí") včetně příslušenství bez zjištěných závad s nimi spojených, (II) cenu závad s nimi spojených, (III) obvyklou cenu předmětných nemovitostí včetně příslušenství se zohledněním zjištěných závad s nimi spojených

předmětná nemovitost: kraj Olomoucký, okres Přerov, obec **Dřevohostice**, katastrální území **Dřevohostice** – list vlastnictví č. 540 - pozemky **parc. č. 775** (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je **rodinný dům Dřevohostice čp. 439**, a **parc. č. 776, 791/6** (oba zahrada).

Účel znaleckého posudku: odhad obvyklé ceny předmětných nemovitostí ve stavu ke dni místního šetření pro exekuci prodejem nemovitých věcí.

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku: nejsou.

2. VÝČET PODKLADŮ

Postup při výběru zdrojů dat: od zadavatele jsem obdržel podklady uvedené v násl. odst. pod písm. a), sám jsem si obstaral podklady uvedené dále.

Místní šetření (ohledání) jsem provedl osobně dne 4.5.2022, povinný Tomáš Ježík se nedostavil, ačkoliv jsem mu zaslal řádně a včas oznámení o termínu prohlídky. Prohlídka zevnitř mi tedy nebyla umožněna. Nemovitost byla shlédnuta pouze zvenčí z veřejně přístupného prostranství. Další informace byly získány z veřejně dostupných zdrojů uvedených dále.

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

- a) výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 540 pro katastrální území Dřevohostice ze dne 31.3.2022,
- b) mapa katastru nemovitostí,
- c) letecké snímky,
- d) údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí,
- e) vlastní databáze o uskutečněných prodejích obdobných nemovitostí, tiskoviny, vývěsky a internetové servery v oboru trhu s nemovitostmi, konzultace s pracovníky realitních kanceláří,
- f) skutečnosti zjištěné na místě samém.

3. NÁLEZ

a) Popis postupu při sběru či tvorbě dat a při zpracování dat: základní data byla získána při místním šetření, kdy byla provedena prohlídka zvenčí. Další data jsou získána z výše uvedeného výčtu podkladů.

b) Výčet sebraných či vytvořených dat:

Popis oceňovaných nemovitostí:

Dřevohostice jsou městys ležící cca 11 km jihovýchodně od Přerova v Olomouckém kraji pod soutokem Bystřičky s Radkovkou. Oblast okolo Dřevohostic náleží do etnografické oblasti nazývané Záhoří, což je část Hané typická svými zvyky, obyčeji, pověstmi, krojem, uměleckými řemesly apod. Dřevohostice má komplexní občanskou vybavenost (škola, školka, lékař, obchody, restaurace apod) a dobrou dopravní dostupnost do spádových měst Přerova i Bystřice pod Hostýnem.

Poloha: Oceňované nemovitosti spolu navzájem sousedí a tvoří tak jeden celek. Nachází se v jihozápadní části zastavěného území v ulici Sadová. Terén se mírně svažuje severním směrem.

Přístup a příjezd: přímo z místní komunikace (ul. Sadová) ve vlastnictví obce

Inženýrské sítě: dostupné jsou: elektřina, vodovod, kanalizace i plynovod

Rodinný dům Dřevohostice čp. 439 je řadový rodinný dům uprostřed řady obdobných domů. Jedná se o zděnou patrovou plně podsklepenou stavbu se sedlovou střechou s mírným spádem. Podle obdobného typu stavby předpokládám dispozici 6+1 a výstavbu v 70-tých letech min. století. Okna jsou dřevěná původní, fasáda břízolitová. Bližší údaje se nepodařilo zjistit.

Stav předpokládám podle vnějšího vzhledu mírně zhoršený bez stavebních úprav či modernizací, lehce podstandardní konstrukční provedení i vybavení, údržba zanedbaná.

Výměry: zastavěná plocha 132 m², užitná (obytná) plocha odhadem: **211 m²**

Příslušenství: vedlejší stavba na zahradě za domem, zast. pl. 28 m²

Pozemky: parc. č. 775 (zastavěná plocha a nádvoří – 132 m²) je zcela zastavěný stavbou rodinného domu Dřevohostice čp. 439, parc. č. 776 a 791/6 (oba zahrada – 137 m² a 154 m²) jsou užívány jako zahrada. Celková výměra pozemků: **423 m²**

Právní stav: Podle výpisu z katastru nemovitostí kromě zástavních práv, zahájení exekuce a exekučních příkazů, které nejsou závadou pro ocenění k danému účelu, nevázne na nemovitosti jiné věcné zatěžující právo např. věcné břemeno.

S nemovitostí není spojené jiné právo sloužící v její prospěch.

Nemovitost není pronajata – nájemní vztah nebyl doložen.

Vlastník (dle výpisu z KN): Ježík Tomáš, Sadová 439, 75114 Dřevohostice

Pozitivní faktory:

- + komplexní občanská vybavenost obce,
- + dostupnost inženýrských sítí

Negativní faktory:

- mírně zhoršený stav domu bez stavebních úprav či modernizací, lehce podstandardní konstrukční provedení i vybavení, údržba zanedbaná

4. POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY

a) Popis postupu při analýze dat:

Úkolem je stanovit obvyklou cenu výše popsané nemovitosti. Touto cenou se dle ust. § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejné, popřípadě obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v daném místě ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (např. stav tísně prodávajícího či kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit), osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (zejm. vztahy majetkové a rodinné) ani vliv zvláštní obliby (zvláštní hodnota přikládána nemovitosti vyplývající z osobního vztahu k ní). **Obvyklá cena** vyjadřuje hodnotu majetku a určí se **ze sjednaných cen porovnáním**.

Dle ust. § 2, odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek **tržní hodnotou**, přičemž se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Pro určení obvyklé ceny či tržní hodnoty neexistuje podrobný předpis či metodika, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy a prováděcí oceňovací vyhláška. Běžně se vychází z následujících metod: metoda věcné hodnoty (minulost), metoda porovnávací hodnoty (současnost), metoda výnosová (budoucnost), příp. též určení ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky.

Výše uvedené zákonné definici obvyklé ceny a tržní hodnoty nejlépe odpovídá ocenění **porovnávací metodou**. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na porovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat sjednané prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známe (výsledkem je pak obvyklá cena) nebo inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí (výsledkem je pak tržní hodnota).

Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce a jak uvádím dále je do určité míry poznamenáno subjektivním pohledem znalce, avšak vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností. Základním předpokladem analytického využití porovnávací metody je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace. Jako zdroj informací o cenách lze v současné době využít jednak údaje o dosažených cenách z databáze katastrálních úřadů (ceny skutečně realizované uvedené v kupní smlouvě) nebo nabídky realitních kanceláří (inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí).

U nabídek realitních kanceláří je vždy uveden nějaký popis (s různým stupněm vypovídací schopnosti pro ocenění porovnávací metodou) a fotodokumentace, uváděná nabídková cena je však téměř vždy vyšší než konečná dohodnutá (realizovaná) kupní cena a to někdy o dost velkou částku. V mnoha případech však lze zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen včetně jejich původních nabídkových cen.

Na druhou stranu údaje o dosažených cenách z katastrálních úřadů žádné bližší údaje kromě ceny uvedené v kupní smlouvě neposkytují. Ze zákonné restrikce z důvodu ochrany osobních údajů však bližší údaje znalcům ani nikdo neposkytne, ačkoliv tyto údaje jsou

uloženy např. u realitních kanceláří či dražebních portálů, které danou nemovitost nabízely k prodeji, nebo u daňových příznání k dani z nabytí nemovitých věcí u finančních úřadů pro zjištění srovnávací daňové hodnoty. Ideální stav pro co nejobektivnější odhad obvyklé ceny a jeho přezkoumatelnost by byl, pokud by znalec mohl čerpat tyto údaje od realitních kanceláří, dražebních portálů či finančních úřadů za současného stavu přístupnosti cenových údajů z katastrálního úřadu.

Současný stav legislativy v této oblasti však není příliš nakloněn poskytování údajů potřebným pro objektivní přezkoumatelné oceňování a proto odhad obvyklé ceny bude vždy poznamenán subjektivním pohledem znalce, který však vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností.

Metodika ocenění porovnávací metodou:

1. Nabídková cena u nabízených (inzerovaných - dosud neprodaných) porovnávacích nemovitostí je upravena koeficientem nabídkových cen (zdroje ceny) vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji je dle zkušeností o 5 až 20 % nižší - viz komentář v následujícím odst. Úprava zdroje ceny.
2. Dále je cena upravena koeficienty vyjadřujícími odlišnosti porovnávacích a oceňované nemovitosti:
 - a) koeficientem polohy proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti,
 - b) koeficientem velikosti, který vyjadřuje poměr užitné plochy porovnávané a oceňované nemovitosti; v případě oceňování bytů a staveb užívaných k bydlení lze takto přímo postupovat, výsledek je stejný, jako se v některých případech přistupuje k vyjádření jednotkové ceny užitné plochy,
 - c) koeficientem stavebně technického a právního stavu.Součin všech koeficientů je nazýván koeficient porovnání.

Úprava zdroje ceny:

- 1) Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší nebo roven 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $KZ = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.
- 2) Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimburka, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).
- 3) Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5,

strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

b) Výsledky analýzy dat - porovnání s úrovní obvyklých cen:

I. obvyklá cena nemovitosti (bez zohlednění vážnoucíh závad):

Charakteristika předmětných nemovitostí je pro účel stanovení obvyklé ceny uvedena v kapitole "3 - Nález", kde uvádím i pozitivní a negativní (+ a -) faktory, na které byl vzat zřetel při stanovení obvyklé ceny při porovnávání s úrovní obvyklých cen.

Za účelem odhadu obvyklé ceny porovnávací metodou jsem vyhledal v katastru nemovitostí údaje o dosažených cenách obdobných nemovitostí, dále jsem provedl analýzu vlastní databáze o uskutečněných prodejích obdobných nemovitostí, šetření a vyhledávání v tiskovinách s nemovitostmi, ve vývěškách týkajících se trhu s nemovitostmi, na internetových serverech zabývajících se nemovitostmi a konzultace s pracovníky realitních kanceláří.

Výsledkem výše uvedeného průzkumu trhu jsou údaje o nemovitostech, s nimiž byla oceňovaná nemovitost porovnávána, které jsou uvedeny dále v textu a v příloze tohoto posudku:

- v katastru nemovitostí se podařilo dohledat cenové údaje obdobných nemovitostí v okolí do 5 km, ke kterým bylo možné získat potřebné informace (parametry) pro porovnání - v následující tabulce objekty č. 1 – 2,
- aktuální a nedávná nabídka realitních kanceláří obdobných nemovitostí k prodeji v obci a okolí do 5 km - v následující tabulce objekt č. 3.

Vzhledem k tomu, že není možné provést porovnání se 3 obdobnými objekty se známými sjednanými cenami, výsledkem následujícího porovnání bude tržní hodnota (nikoliv obvyklá cena).

Porovnávající objekt č.	C _{POR} cena porovnávaného objektu (Kč)	K _Z (zdroj)	K _{VEL} (velikost)	K _{POL} (poloha)	K _{STAV} (techn. stav a vybavenost)	K _{POZ} (pozemky)	K _{OST} (ostatní)	OC cena oceňovaného obj. odvozená od porovnávaného objektu (Kč)	Poznámky
1 (Lipová č.p. 10)	1 394 380	1,00	0,31	0,90	1,10	1,21	1,00	3 754 904	viz příloha (kupní sml. 05/2021)
2 (Domaželice č.p. 104)	2 699 000	1,00	0,57	0,90	1,10	1,36	1,00	3 516 851	viz příloha (kupní sml. 08/2021)

3 (Dřevohostice Nábřeží)	3 700 000	0,90	0,67	1,00	1,10	1,09	1,00	4 145 245	viz příloha (nabídka RK 04/2022)
4 (Bystřice pod Hostýnem, Přerovská,)	2 450 000	0,90	0,78	1,10	1,00	0,94	1,00	2 733 968	viz příloha (nabídka RK 09/2021)
průměr								3 537 742	

LEGENDA:

základní jednotkou pro porovnání je velikost (v tomto případě užitná plocha), z toho pak je odvozen koeficient K_{VEL} (velikost)

K_Z (zdroj) - koeficient úpravy na zdroj zjištěné ceny; v případě realizované kupní ceny $K_Z = 1,0$; u inzerovaných nabídkových cen je přiměřeně nižší (o 5 až 20 % - viz výše odst. Úprava zdroje ceny)

Koeficienty porovnání vyjadřující odlišnost porovnávaného objektu od oceňovaného (je-li porovnávaná nemovitost lepší/větší než oceňovaná, pak koeficient má hodnotu větší než 1,0):

K_{VEL} (velikost) - sleduje odlišnou velikost (u budov je přednostně porovnáována užitná plocha), v tomto případě je uveden přímo poměr užitných ploch,

K_{POL} (poloha) - sleduje odlišnou polohu nemovitosti jak z globálního hlediska (velikost a význam obce včetně infrastrukturní vybavenosti, dostupnost inž. sítí), tak z hlediska polohy v obci samotné,

K_{STAV} (techn. stav a vybavenost) - sleduje odlišnosti zahrnující technický stav, konstrukční provedení a vybavení, příslušenství,

K_{POZ} (pozemky) - sleduje odlišnosti týkající se pozemků (výměra a využitelnost pozemků),

K_{OST} (ostatní) - vyjadřuje odlišnosti výše neuvedené, včetně korekce ceny podle odborné úvahy znalce (např. pro případ nereálné nabídkové ceny)

OC (odvozená cena oceňované nemovitosti) cena oceňované nemovitosti odvozená od porovnávaného objektu s úpravami zohledňujícími odlišnosti,

$$OC = C_{POR} \times K_Z / (K_{VEL} * K_{POL} * K_{STAV} * K_{POZ} * K_{OST})$$

Po provedené analýze a porovnání stanovují obvyklou cenu - tržní hodnotu oceňované nemovitosti:

po zaokrouhlení : 3 538 000,- Kč

II. cena závad s nemovitostí spojených:

Závady nebyly zjištěny.

5. ODŮVODNĚNÍ

Odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty, je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto tomto v případě bylo provedeno porovnání s úrovní obvyklých a tržních cen obdobného majetku.

Cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky nebyla s ohledem k výše uvedenému určována a to dále též i z těchto důvodů:

- cena zjištěná vychází ze zcela jiného způsobu ocenění (nákladový, výnosový, resp. jejich kombinace), který zcela adekvátně nereflektuje situaci na trhu (spíše ji ignoruje), proto se vždy cena zjištěná liší (a to někdy i podstatně) od obvyklé ceny či tržní hodnoty, přitom při určení obvyklé ceny či tržní hodnoty se k ceně zjištěné nijak nepřihlíží,
- v tomto případě účelu ocenění (exekuce prodejem nemovitostí) je také třeba vzít v úvahu tu skutečnost, že obvyklá cena odhadnutá v tomto posudku je použita pouze k jedné věci - je základem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě, které se stanovuje v úrovni 2/3 zde uvedené obvyklé ceny, a v dražbě samotné se teprve projeví, jak je oceňovaná nemovitost atraktivní pro případné zájemce a za jakou cenu. Odborná veřejnost proto považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovité věci proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitou věc,
- zadavatelem posudku nebylo určení ceny zjištěné ani objednáno.

6. ZÁVĚR

nemovitost: kraj Olomoucký, okres Přerov, obec **Dřevohostice**, katastrální území **Dřevohostice** – list vlastnictví č. 540 - pozemky **parc. č. 775** (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je **rodinný dům Dřevohostice čp. 439**, a **parc. č. 776, 791/6** (oba zahrada)

I. obvyklá cena – tržní hodnota bez zjištěných závad s ní spojených:

3 538 000,- Kč

slovy: tři miliony pět set třicet osm tisíc korun českých

II. cena závad s nemovitostí spojených

- závady nebyly zjištěny -

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Smluvní odměna nebyla sjednána.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého vyúčtování.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.10.1991 č.j. spr 2060/90, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1353/2022 znaleckého deníku.

Ing. Bárta Milan
Konečná 3461
580 01 Havlíčkův Brod

tel. : 737 379 299
email: barta.milan@seznam.cz

V Havlíčkově Brodě dne 5.5.2022

PŘÍLOHY

fotodokumentacestrana 10
katastrální mapa na ortofotosnímku.....strana 11
porovnávané nemovitosti.....strana 12 – 15





Prodej, Rodinný dům, 66 m², Lipová č.p. 10, okres Přerov

1. Identifikace

Porovnávaný objekt č. 1



Rodinný dům, 66 m², Lipová č.p. 10, okres Přerov

Celková cena: 1 394 380 Kč

Adresa: Lipová, okres Přerov

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

Cena dle KS	1 394 380 Kč	Datum podpisu KS	28.05.2021
Číslo řízení	V-3842/2021-808	Poznámka k ceně	1 394 380 Kč za nemovitost, včetně provize
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha pozemku (m2)	1400
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Typ domu	Přízemní
Umístění bytu na podlaží	1	Zastavěná plocha (m2)	113
Plocha užitná	66	Umístění objektu	Centrum obce
Počet podlaží	1	Plyn	Plynovod

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji cihlový rodinný dům 2+1 v osobním vlastnictví s uzavřeným dvorem a zahradou v obci Lipová okr. Přerov. Dům je v původním stavu a je zde nutná rekonstrukce. Dispozice domu: kuchyně (7 m²), obývací pokoj (22 m²), ložnice (21 m²), chodba (12 m²), koupelna (4,5 m²), kotelná (7 m²), komora (11,5 m²). Okna jsou dřevěná zdvojená. Vytápění domu plynovým kotlem, ohřev vody el. bojlerem, voda obecní. Za domem je uzavřený dvůr, kde se nachází chlévy, výborný sklep a nová stodola (hliníková střecha), přes kterou se jde na rozsáhlou zahradu (1022 m²). Zastavěná plocha domu je 113 m², zastavěná plocha a nádvoří 378 m². Dům je možné využít jak k bydlení, tak na chalupu a je zde možnost rozšíření do dvora nebo do podkrovní. Na pozemku je septik. Energetický štítek i technická zpráva se zpracovává. 5 km od Lipové se nachází poutní místo Bystřice pod Hostýnem, krásná příroda, lesy. Více informací u makléře nabídky. Zdarma zajistíme finanční poradenství.



Prodej, Rodinný dům, 120 m², Domaželice č.p. 104, okres Přerov

1. Identifikace

Porovnávaný objekt č. 2



Rodinný dům, 120 m², Domaželice č.p. 104, okres Přerov

Celková cena: 2 699 000 Kč

Adresa: Domaželice, okres Přerov

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

Cena dle KS	2 699 000 Kč	Datum podpisu KS	05.08.2021
Číslo řízení	V-5614/2021-808	Poznámka k ceně	2 599 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha pozemku (m2)	1500
Stav objektu	Dobrý	Typ domu	Patrový
Umístění bytu na podlaží	2	Zastavěná plocha (m2)	110
Podlahová plocha	120	Plocha užitná	150
Umístění objektu	Okraj obce	Počet podlaží	2

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme prodej samostatně stojícího rodinného domu v Domaželicích (8 km od Přerova). Jedná se o patrový, částečně podsklepený dům. V domě jsou k dispozici dvě bytové jednotky o velikosti 2+1 se společným vchodem do domu. Vytápění řešeno plynovým kotlem i kotlem na tuhá paliva. Ohřev vody elektrickým bojlerem. Na dům navazuje hospodářská stavba, zahrada (1500m²) a na dvoře stavba garáže - dílny. Na zahradě dále zděný zahradní domek. Dům je kompletně oplocen i se zahradou. Dům napojen na elektro, plyn, obecní vodovod i kanalizaci. Doporučujeme prohlídku. V případě financování přes hypoteční úvěr vlastníci preferují financování přes hypoteční centrum STING FINANCE. Do konce května 2021 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,09 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.



Prodej, Rodinný dům, 141 m², Nábřeží, Dřevohostice, okres Přerov

1. Identifikace

Porovnáváný objekt č. 3



Rodinný dům, 141 m², Nábřeží, Dřevohostice, okres Přerov

Celková cena: 3 700 000 Kč

Adresa: Nábřeží, Dřevohostice, okres Přerov

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

Cena	3 700 000 Kč	Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha pozemku (m2)	910
Stav objektu	Dobrý	Typ domu	Přízemní
Elektřina	230V	Umístění bytu na podlaží	2
Zastavěná plocha (m2)	222	Plocha užitná	141
Umístění objektu	Centrum obce	Počet podlaží	2
Plyn	Plynovod		

Slovní popis

Realitní kancelář Chytil & Kuča reality Vám nabízí k prodeji rodinný dům se zahradou a dvěma garážemi. V přízemní části domu se nacházejí čtyři obytné místnosti, kuchyně, koupelna a toalety. V patře domu se nachází obytný pokoj s balkónem. K domu náleží také dvě prostorné garáže a také zahrada o výměře 413 m². Parkovat lze přímo na vlastním pozemku před domem. Pro více informací a pro případnou prohlídku rodinného domu neváhejte kontaktovat makléře.



Prodej, Rodinný dům, 165 m², Přerovská, Bystřice pod Hostýnem, okres Kroměříž

Porovnávaný objekt č. 4

1. Identifikace



Rodinný dům, 165 m², Přerovská, Bystřice pod Hostýnem, okres Kroměříž

Celková cena: 2 450 000 Kč

Adresa: Přerovská, Bystřice pod Hostýnem, okres Kroměříž

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

Cena	2 450 000 Kč	Poznámka k ceně	2 450 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha pozemku (m2)	212
Stav objektu	Dobrý	Typ domu	Přízemní
Plocha užitná	165	Umístění objektu	Centrum obce

Slovní popis

Nabízíme k prodeji v obci Bystřice pod Hostýnem částečně podsklepený rodinný dům 4+1 s podkrovím (půdou) (212 m²) situovaný na rohu ulic Přerovská a Novosady. Za domem se nachází prostorný dvorek se studnou. Součástí domu průjezd – garáž. Zdivo cihelné. Střecha pálená taška a plech. Dům je napojen na obecní vodu a kanalizaci, plyn a elektřinu (220 i 380V). Vytápění plynové, na tuhá paliva a krbem. Ohřev vody elektrickými průtokovými ohřivači. Okna plastová a dřevěná. Koupelna s vanou, umývadlem a toaletou. Podlahy parkety, PVC a teraco.

