

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11324-1102/2020

Objednatel znaleckého posudku: JUDr. Tomáš Truschinger, insolvenční správce dlužníků Marka Kopince, Kateřiny Kopincové Bašty 413/2
602 00 Brno

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

Adresa předmětu ocenění: Vilsnice, Děčín, okres Děčín

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 23.05.2019

Zpracováno ke dni: 23.05.2019

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

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 28.05.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 538/28 nacházejícího se v obci Děčín, okres Děčín, katastrální území Vilsnice pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

| | |
|--------------------------|---|
| Název předmětu ocenění: | Pozemek parc. č. 538/28, katastrální území Vilsnice |
| Adresa předmětu ocenění: | Vilsnice, Děčín, okres Děčín |
| Kraj: | Ústecký kraj |
| Okres: | Děčín |
| Obec: | Děčín |
| Katastrální území: | Vilsnice |

3. Prohlídka a zaměření

Místní šetření provedeno dne 23.05.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, územní plán, technické řešení systému INEM, územně plánovací informace MM Děčín – stavebního úřadu ze dne 26.2.2007.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kopinec Marek, Želenická 228/67, Děčín VII-Chrochvice, 40502 Děčín.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 538/28 nacházející se v obci Děčín, okres Děčín, katastrální území Vilsnice.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 538/28 zapsaný v katastru nemovitostí jako zahrada o celkové výměře 1.857 m². Dle územního plánu je pozemek regulován jako – plochy RD.

Oceňovaný pozemek je částí rozparcelované (bývalé) louky – nynější využití pozemku je dle katastru nemovitostí jako zahrada – jedná se ve skutečnosti o pozemek odpovídající charakterem trvalému travnímu porostu. Lokalita není nijak upravena, nejsou zde zřízeny žádné obslužné komunikace ani přípojky inženýrských sítí.

Pro účely ocenění bylo předloženo vyjádření MM Děčín – územně plánovací informace ze dne 26.2.2007, ze kterého vyplývají skutečnosti možného využití pozemků v dané lokalitě, kdy je podmíněna možná výstavba v lokalitě zejména zřízením přípojek inženýrských sítí, když na stávající rozvody není možné další napojení (nový vodovodní řad, kanalizace). Z místní znalosti je známo, že dalším problémem dané lokality je příjezdová komunikace „V lukách“, která dostatečně nespĺňuje parametry pro kladné vyjádření v rámci stavebního řízení a z pohledu ocenění je tento fakt zásadním negativem.

Samotný pozemek je svažitý. Přístup k pozemku je přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno.

Pozemek je umístěn v jižní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů v obci je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. Je zde kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, kulturních zařízení a sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a jsou zde omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy (zástavní právo, exekuční příkazy, zahájení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti.

| Tabulkový popis | | |
|--|-----------------|------------------------|
| Popis oceňovaného pozemku | Rozloha | 1.857 m ² |
| | Druh pozemku | zahrada |
| | Územní plán | k výstavbě – plochy RD |
| | Trvalé porosty | traviny |
| | Venkovní stavby | --- |

| | | |
|------------------------|---|--|
| | Sklon pozemku | svažitý |
| | Oplocení | neoploceno |
| | Přístupová cesta | přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno |
| Popis okolí | Popis okolí | zástavba rodinnými domy se zahradami |
| | Poloha v obci | jižní 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 vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty |
| | Životní prostředí | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav |
| | Spojení a parkovací možnosti | zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu |
| | Sousedé a kriminalita | bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné |
| Věcná břemena | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny | |
| Další informace | Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy (zástavní právo, exekuční příkazy, zahájení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti. | |

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 23.05.2019 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.

Pozemek parc. č. 538/28, katastrální území Vilsnice

| Pozemek v katastrálním území Vilsnice, obec Děčín | | | | | |
|---|---|----------------------------|--|-----------------------------|---|
| č. | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - účel užití | K4 - inženýrské sítě | K5 - další vlastnosti |
| Oceňovaný objekt | Vilsnice, Děčín, okres Děčín | plocha 1857 m ² | Dle ÚP k bydlení | Ne | Dle místní znalosti lokalita s obtížnou realizací výstavby s ohledem na napojení inženýrských sítí a nedostatečnou kapacitu příjezdové komunikace |
| 1 | Děčín XXIV- Krásný Studenec, Děčín, okres Děčín | plocha 2252 m ² | Dle ÚP k bydlení | Ne | |
| 2 | Jižní cesta, Děčín, okres Děčín | plocha 3706 m ² | Stavební pozemek, vydané stavební povolení | Ne | |
| 3 | Višňová, Děčín, okres Děčín | plocha 1993 m ² | Dle ÚP k bydlení | Ne | Shoda (stejná lokalita) |
| 4 | Na Nivách, Děčín, okres Děčín | plocha 1679 m ² | Stavební pozemek | Elektrína, ostatní v dosahu | Na části pozemku nadzemní vedení el.energie - přeložka zohledněna již v ceně |

| č | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcii na pramen | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - účel užití | K4 - inženýrské sítě | K5 - další vlastnosti | K6 - úvaha odhadce | K1 x. x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|--|---|-------------------------|----------------------------|-------------|---------------|-----------------|----------------------|-----------------------|--------------------|------------|---|
| 1 | 399,64 Kč | 0.7 | 279,75 Kč | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.30 | 1.00 | 1.3000 | 215,19 Kč |
| 2 | 445,22 Kč | 0.85 | 378,44 Kč | 1.00 | 0.90 | 1.30 | 1.00 | 1.30 | 1.05 | 1.5971 | 236,95 Kč |
| 3 | 200,70 Kč | Nepoužit | 200,70 Kč | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.0000 | 200,70 Kč |
| 4 | 387,14 Kč | 0.9 | 348,42 Kč | 1.00 | 1.00 | 1.30 | 1.10 | 1.20 | 1.00 | 1.7160 | 203,04 Kč |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | | 213,97 Kč |
| Minimum | | | | | | | | | | | 200,70 Kč |
| Maximum | | | | | | | | | | | 236,95 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | | | | | | | | | | | 16,58 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | | 197,39 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | | 230,55 Kč |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) 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

$$213,97 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{\underline{1.857 \text{ m}^2}}$$

$$= 397.349 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$397.000,-- \text{ Kč}$$

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

| Pozemek v katastrálním území Vilsnice, obec Děčín | | | | | |
|---|--|----------------------------|--|-----------------------------|---|
| č. | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - účel užití | K4 - inženýrské sítě | K5 - další vlastnosti |
| Oceňovaný objekt | Vilsnice, Děčín, okres Děčín | plocha 1857 m ² | Dle ÚP k bydlení | Ne | Dle místní znalosti lokalita s obtížnou realizací výstavby s ohledem na napojení inženýrských sítí a nedostatečnou kapacitu příjezdové komunikace |
| 1 | Děčín XXIV-Krásný Studenec, Děčín, okres Děčín | plocha 2252 m ² | Dle ÚP k bydlení | Ne | |
| 2 | Jižní cesta, Děčín, okres Děčín | plocha 3706 m ² | Stavební pozemek, vydané stavební povolení | Ne | |
| 3 | Višňová, Děčín, okres Děčín | plocha 1993 m ² | Dle ÚP k bydlení | Ne | Shoda (stejná lokalita) |
| 4 | Na Nivách, Děčín, okres Děčín | plocha 1679 m ² | Stavební pozemek | Elektrina, ostatní v dosahu | Na části pozemku nadzemní vedení el.energie - přeložka zohledněna již v ceně |

Výpočet relace dle čl. 5 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 | 399,64 | 0,70 | 279,75 |
| 2 | 445,22 | 0,85 | 378,44 |
| 3 | 200,70 | - | 200,70 |
| 4 | 387,14 | 0,90 | 348,42 |
| Maximální hodnota | | 378,44 | (případ č.2) |
| Minimální hodnota | | 200,70 | (případ č.3) |
| Relace min vs. max hodnoty | | 1,8856 | OK |
| Aritmetický průměr | | 301,83 | |

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

| Pozemek v katastrálním území Vilsnice, obec Děčín | | | | | | |
|---|--|----------------------------|--|-----------------------------|---|---------------|
| č. | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - účel užití | K4 - inženýrské sítě | K5 - další vlastnosti | Váha srovnání |
| Oceňovaný objekt | Vilsnice, Děčín, okres Děčín | plocha 1857 m ² | Dle ÚP k bydlení | Ne | Dle místní znalosti lokalita s obtížnou realizací výstavby s ohledem na napojení inženýrských sítí a nedostatečnou kapacitu příjezdové komunikace | X |
| 1 | Děčín XXIV-Krásný Studenec, Děčín, okres Děčín | plocha 2252 m ² | Dle ÚP k bydlení | Ne | | 1 |
| 2 | Jižní cesta, Děčín, okres Děčín | plocha 3706 m ² | Stavební pozemek, vydané stavební povolení | Ne | | 1 |
| 3 | Višňová, Děčín, okres Děčín | plocha 1993 m ² | Dle ÚP k bydlení | Ne | Shoda (stejná lokalita) | 3 |
| 4 | Na Nivách, Děčín, okres Děčín | plocha 1679 m ² | Stavební pozemek | Elektrina, ostatní v dosahu | Na části pozemku nadzemní vedení el.energie - přeložka zohledněna již v ceně | 1 |

Výpočet základní ceny

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci | Váha | Součin |
|----------------------|---|------------------------------|-----------------------|------|----------------------|
| 1 | 399,64 | 0,70 | 279,75 | 1 | 279,75 |
| 2 | 445,22 | 0,85 | 378,44 | 1 | 378,44 |
| 3 | 200,70 | - | 200,70 | 3 | 602,10 |
| 4 | 387,14 | 0,90 | 348,42 | 1 | 348,42 |
| Mezisoučet | | | | 6 | 1.608,71 |
| <u>Celkem</u> | | | | | <u>268,12</u> |

Základní cena: 268,12 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$268,12 * 0,7800 = \mathbf{209,13 \text{ Kč/m}^2}$$

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

$$\mathbf{209,13 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 1.857 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{= 388.354,41 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{388.000,-- \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

397.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

388.000,-- 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

390.000 Kč

Slovy: třístadevadesát tisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 28.05.2020

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 11324-1102/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí, vyobrazení v katastrální mapě, ortofoto

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Parcelní číslo: | 538/28 |
| Obec: | Děčín [562335] |
| Katastrální území: | Vilšnice [625078] |
| Číslo LV: | 316 |
| Výměra [m ²]: | 1857 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zahrada |



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-------|
| Kopinec Marek, Želenická 228/67, Děčín VII-Chrochvice, 40502 Děčín | |

Způsob ochrany nemovitosti

| Název |
|-------------------------|
| zemědělský půdní fond |
| rozsáhlé chráněné území |

Seznam BPEJ

| BPEJ | Výměra |
|-----------------------|--------|
| 21010 | 1857 |

Omezení vlastnického práva

| Typ |
|------------------------|
| Zástavní právo smluvní |

Jiné zápisy

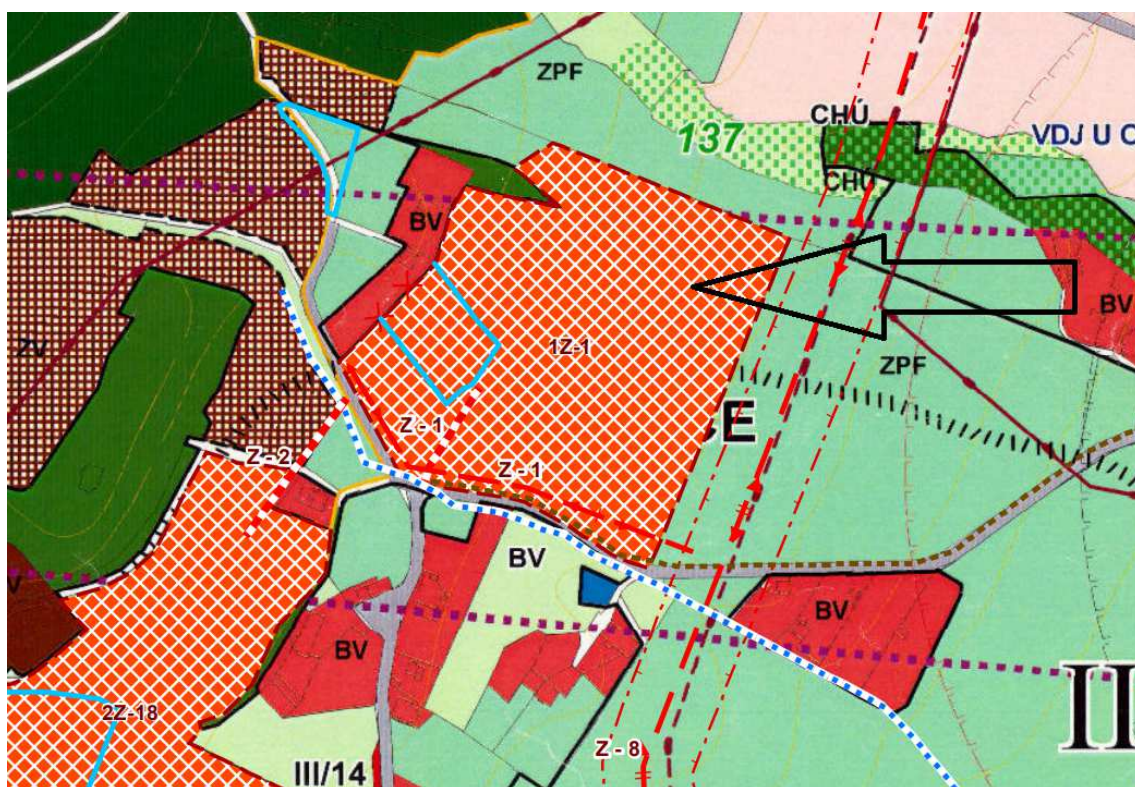
| Typ |
|---------------------------------------|
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Zahájení exekuce - Kopinec Marek |
| Změna výměr obnovou operátu |

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 Děčín](#)

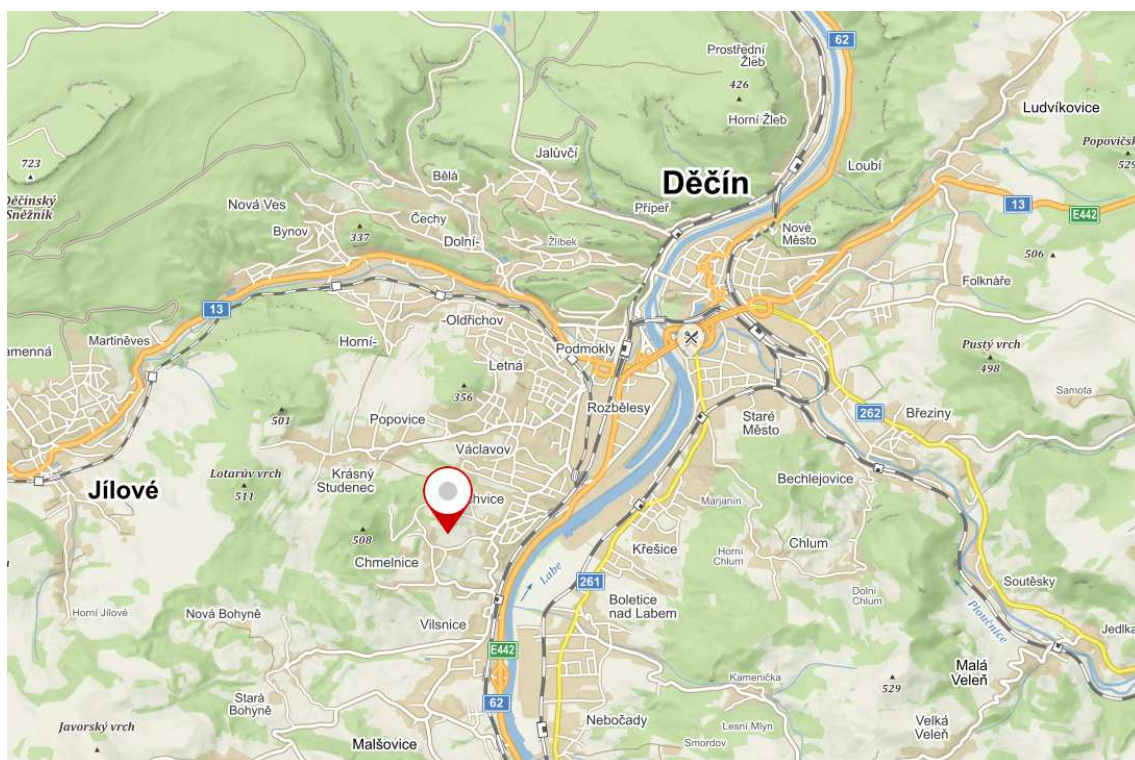
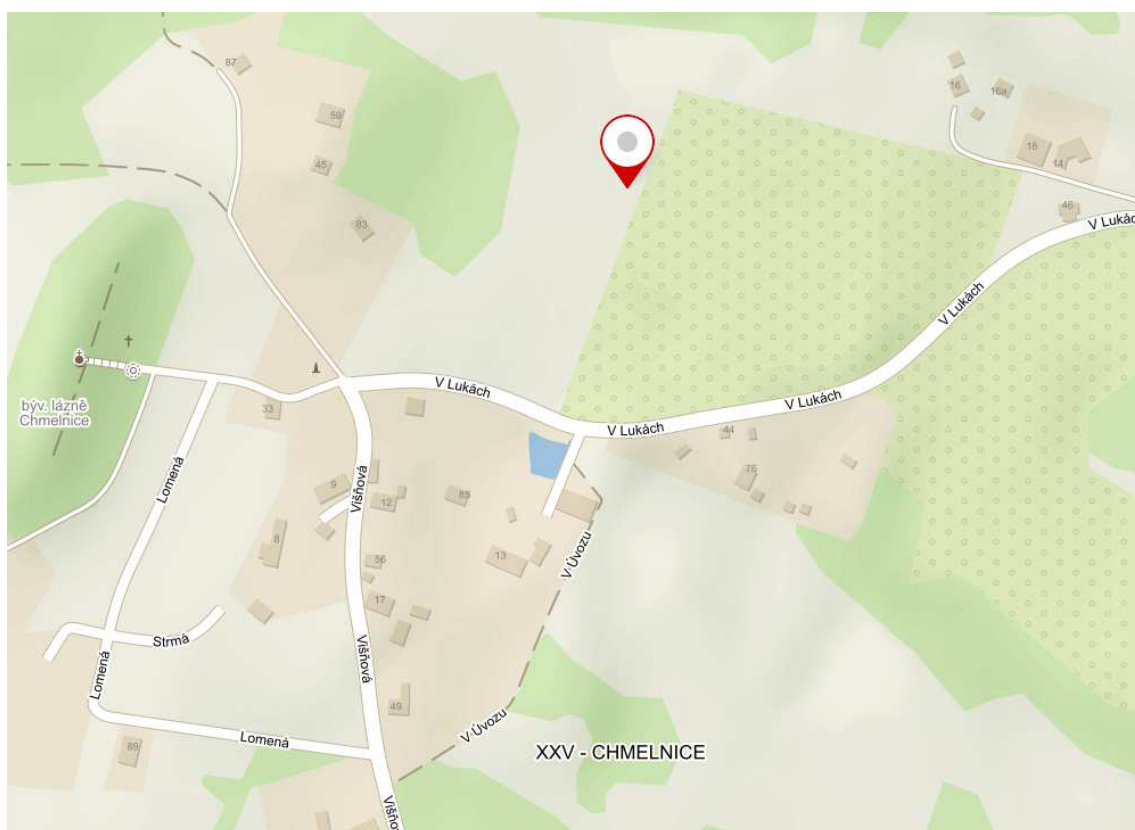


Územní plán obce



plochy RD

Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 2252 m², Děčín XXIV-Krásný Studenec, Děčín, okres Děčín

Celková cena: 900.000 Kč

Adresa: Děčín XXIV-Krásný Studenec, Děčín, okres Děčín

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



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

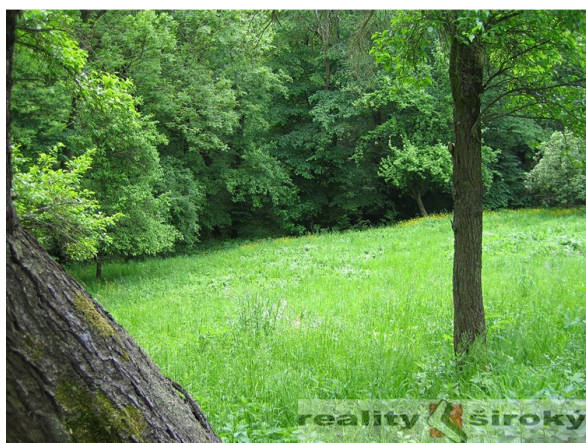
| | | | |
|---------------------------------------|------------|-------------------------|-------------|
| Cena | 900 000 Kč | Současné využití | pro bydlení |
| Plocha pozemku (m²) | 2252 | | |

Slovní popis

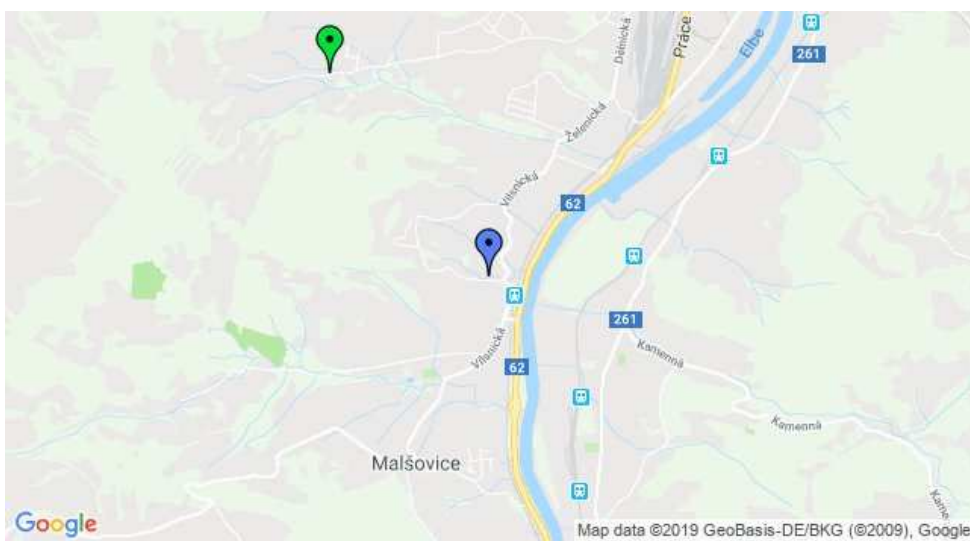
Pozemek v klidné části v lukrativní lokalitě Krásný Studenec s dobrou dostupností do centra města. Nabízíme rozlehlý, cenově dostupný pozemek neobklopený hromadnou zástavbou, nedaleko centra města Děčína, v části obce Krásný Studenec. Krásný Studenec, jak je známo v posledních 15 letech neuvěřitelně expanduje ve výstavbě nových rodinných domků, zatím s cenově dostupnými pozemky ve vztahu k bydlení. Tato lokalita a poloha pozemku naplňuje představy o klidném rezidenčním bydlení za souvislou zástavbou, i když bezprostředně na ní navazující. Pozemek je zahrnut změnou územního plánu města jako pozemek vhodný pro výstavbu jednoho rodinného domu. Pozemek je napojitelný na veřejný rozvod vody přípojkou z vodovodního řádu z hlavní ulice, přípojkou elektřiny ze sloupu u hlavní komunikace, plyn v místě není. Čištění

odpadních vod je navrženo v územním plánu ČOV s trativodem, komunikační napojení na stávající asf. místní účelovou komunikaci ve vlastnictví Města Děčína. V horní části, za hranicí pozemku je i místní drobná vodoteč. Základní občanská vybavenost v místě, pravidelná městská hromadná doprava, příjemné prostředí, kompletní občanská vybavenost cca 3Km do centra města. Všechna vyjádření dotčených orgánů státní zprávy a vyjádření správců inž. sítí jsou k dispozici v RK. Cena 399,- Kč/m2.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

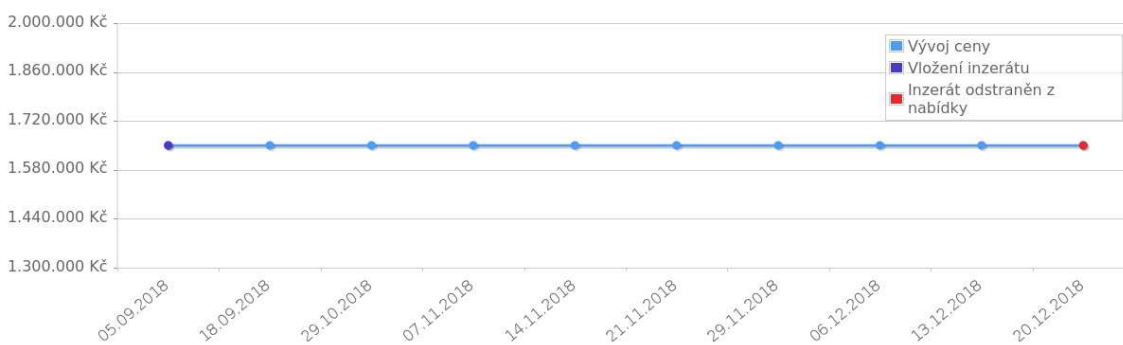


Prodej, Pozemek, 3706 m², Jižní cesta, Děčín, okres Děčín

Celková cena: 1.650.000 Kč

Adresa: Jižní cesta, Děčín, okres Děčín

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



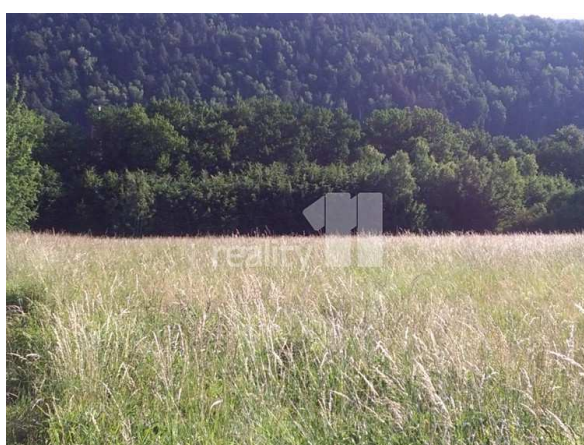
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

| | | | |
|---------------------------------------|--------------|-------------------------|-------------|
| Cena | 1 650 000 Kč | Současné využití | pro bydlení |
| Plocha pozemku (m²) | 3706 | | |

Slovní popis

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej stavebního pozemku o celkové výměře 3 706m², který se nachází v městské části Děčín – Horní Oldřichov, ul. Jižní cesta. Pozemek je slunný, kvalitní a mírně svažité, jižně orientovaný má pravidelný obdélníkový tvar. K pozemku je vydané stavební povolení na výstavbu moderního rodinného domu. Dispozice domu odpovídá velikosti 4+1, lze si však udělat vlastní návrh na výstavbu. Inženýrské sítě – voda, elektřina jsou vedeny na hranici pozemku, v přilehlé komunikaci nutná je ČOV. Prostředí je hezké velmi klidné a ničím nerušené, výhled na Labské pískovce a okolní krajinu. Okolní zástavbu tvoří pouze rodinné domy. S financováním Vám rádi zcela zdarma poradíme. Ev. číslo: 18035.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

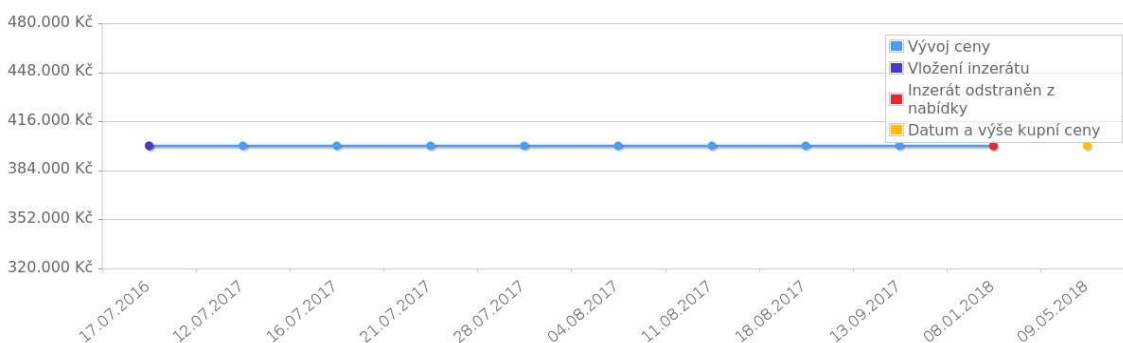


Prodej, Pozemek, 1993 m², Višňová, Děčín, okres Děčín

Celková cena: 400.000 Kč

Adresa: Višňová, Děčín, okres Děčín

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)

| | | | |
|------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|-------------|
| Cena dle kupní smlouvy | 400 000 Kč | Plocha pozemku (m²) | 1993 |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 09.05.2018 | Současné využití | pro bydlení |
| Číslo řízení | V-2067/2018-502 | | |

Slovní popis

Pozemek vhodný k výstavbě RD-1993 m², Vilsnice Dva na sebe navazující slunné pozemky o celkové výměře 1 993 m² se nachází v ulici Višňová, v extravilánu obce Děčín XII – Vilsnice. Parcely jsou mírně svažité, s trvalým travním porostem, orientované na východ. Napojení na veřejný rozvod vody a elektřiny je možné z přílehlé komunikace, která zajišťuje také snadný přístup na pozemek. Jedná se o pěkné a velmi klidné místo nabízející dostatek soukromí.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

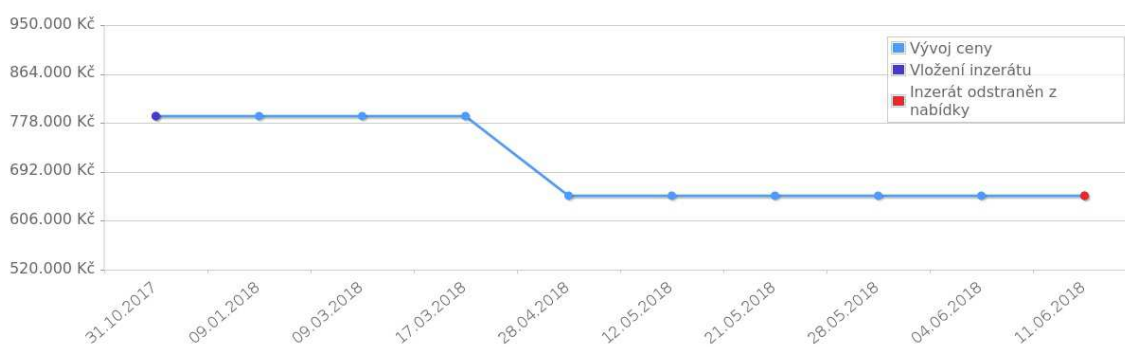


Prodej, Pozemek, 1679 m², Na Nivách, Děčín, okres Děčín

Celková cena: 650.000 Kč

Adresa: Na Nivách, Děčín, okres Děčín

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



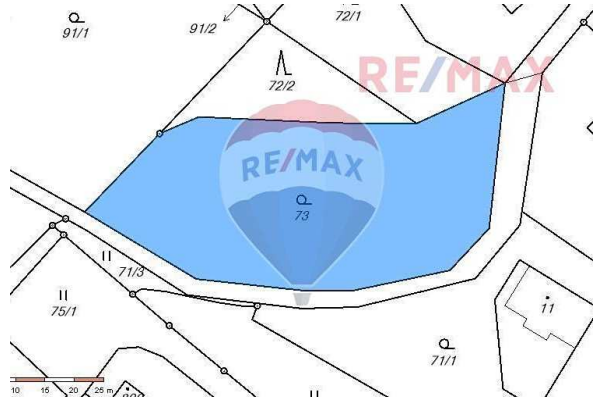
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

| | | | |
|----------------------------|------------|-------------------------|-------------|
| Cena | 650 000 Kč | Současné využití | pro bydlení |
| Plocha pozemku (m2) | 1679 | | |

Slovní popis

Chcete bydlet 4 km od centra Děčína a být přírodě na dosah? Tak právě pro Vás máme stavební pozemek v Děčíně X-Bělá, v ulici Na Nivách, o rozloze 1679 m². Pozemek je jižně orientovaný a svažité, což nabízí ideální podmínky např. pro stavbu pasivního domu. K pozemku vede panelová komunikace, která na křižovatce navazuje na asfaltovou. Elektřina je na pozemku, voda a plyn jsou v blízkosti pozemku. Na stavbu kanalizace je již projektová dokumentace, termín výstavby není stanoven. Na spodní části pozemku se nachází nadzemní vedení nízkého napětí, které lze přeložit na hranici pozemku. K dispozici je závazná cenová kalkulace od ČEZ distribuce. Cena za tuto případnou přeložku je již v kupní ceně zohledněna. V okolí je krásná příroda a Labské pískovce. Nedaleko se nachází naše nejvyšší stolová hora Děčínský Sněžník. Z kamenné rozhledny je výhled na České Švýcarsko, Lužické hory, České středohoří a stolové hory v Německu. Bližší informace o pozemku Vám poskytne makléř nabídky. Financování zajistíme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost