

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 10164-2628/2019

Objednatel znaleckého posudku: Advokátní kancelář Kučera a Truschinger s.r.o.
insolvenční správce dlužníka Pavla Zikmunda,
bytem Pod Vinicí 732, 55203 Česká Skalice
Bašty 413/2
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení KSHK 15 INS
162232/2018.

Adresa předmětu ocenění: Svinišťany č.p. 25, Dolany, okres Náchod

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 10.12.2019

Zpracováno ke dni: 10.12.2019

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

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 17.12.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

1. Stanovení obvyklé ceny budovy č.p. 25 a pozemků parc. č. 129/1, 129/2, 129/4 v obci Dolany, okres Náchod, katastrální území Svinišťany, pro potřeby insolvenčního řízení KSHK 15 INS 162232/2018.

2. Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 129/1 v obci Dolany, okres Náchod, katastrální území Svinišťany, pro potřeby insolvenčního řízení KSHK 15 INS 162232/2018.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Budova č.p. 25, Svinišťany, Dolany
Adresa předmětu ocenění:	Svinišťany č.p. 25, Dolany, okres Náchod
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Náchod
Obec:	Dolany
Katastrální území:	Svinišťany

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 10.12.2019. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Pavel Zikmund, vlastník.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, znalecký posudek, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Zikmund Pavel, Pod Vinicí 732, 55203 Česká Skalice

Nemovitosti:

Budova č.p. 25 a pozemky parc. č. 129/1, 129/2, 129/4 v obci Dolany, okres Náchod, katastrální území Svinišťany.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Objekt je v KN zapsán jako budova k bydlení, v minulosti byl však využíván jako obchod, nyní probíhá rekonstrukce na budovu pro stravování (rychlé občerstvení). Pro účely ocenění je budova posuzována podle jejího posledního a současného využití – tedy budova pro obchod.

Rovněž neodpovídá zákres stavby v katastrální mapě – k objektu byla přistavena 1 místnost na pozemku parc. č. 129/4.

7. Celkový popis nemovitosti

Obec Dolany se nachází v západní části okresu Náchod, cca 20 km od okresního města. Má přibližně 660 obyvatel a omezenou občanskou vybavenost – MŠ, 1.st. ZŠ, poštu, restauraci. Je obsluhována autobusovou dopravou vč. příměstských spojů. Má kompletní veřejné rozvody inženýrských sítí (ne však ve všech částech obce).

Oceňovaná nemovitost se nachází v centru místní části Svinišťany, u hlavní průjezdní komunikace obcí. Vzhledem k účelu využití objektu se jedná o velmi dobrou polohu. Objekt je přístupný přímo z veřejné zpevněné komunikace. Pozemky jsou rovinnaté. Nezastavěné části pozemků jsou převážně zpevněné, využitelné jako parkoviště, z části je zbudována terasa.

Budova č. p. 25 je přízemní, nepodsklepená. Je odhadem cca 50 let stará, nyní prochází celkovou rekonstrukcí. Je zděné konstrukce (cihly, tvárnice, YTONG), s panelovými stropy a plochou střechou s lepenkovou krytinou. Vnější omítky v části chybí, jinak jsou bez zateplení. Vnitřní omítky štukové, v části chybí. Podlahy jsou betonové, v části s původní dlažbou. Okna plastová, vstupní dveře plastové, interiérové dveře nejsou. Objekt je připojen na rozvody elektřiny, vody a kanalizace. Vytápění nyní v objektu není.

V objektu probíhá rekonstrukce od r. 2016, byly upraveny dispozice, zbudovány nové rozvody, nová pec. Chybí podlahy, dokončení sociálního zařízení, vytápění (je projekt na plynové ústřední), dokončovací práce (omítky, výmalba, elektro). Na fasádě objektu je místy patrné poškození a stopy zemní vlhkosti i zatékání ze střechy. Objekt vyžaduje další úpravy, nyní není využitelný.

Příslušenstvím je samostatně stojící stánek pro prodej zmrzliny o ZP 10,5 m². Jedná s o zděnou zateplenou novostavbu z roku 2017, s plochou střechou s lepenkovou krytinou. Uvnitř je uspořádána jako 1 místnost, podlahy keramická dlažba, okna plastová s venkovními žaluziemi, dveře plastové, připojení na V, K, E, bez vytápění. Objekt je ve velmi dobrém stavu.

Nemovitosti nejsou zatíženy žádnými věcnými břemeny. Zástavní práva nejsou zohledňována.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 10.12.2019 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 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.

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.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění souboru nemovitostí

Budova Sviníšťany č.p. 25 obec Dolany					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Dolany, okres Náchod	128.7 m ²	Po rekonstrukci	656 m ²	terasa, parkování
1	Hřibojedy, okres Trutnov	97 m ²	Dobry	756 m ²	bez venkovních úprav
2	Dolany, okres Náchod	185 m ²	Dobry	981 m ²	parkování
3	Havlovice, okres Trutnov	197 m ²	Velmi dobrý	569 m ²	parkování
4	Libčice, okres Hradec Králové	210 m ²	Dobry	643 m ²	zpevněné plochy
5	Slavoňov, okres Náchod	195 m ²	Dobry	790 m ²	bez venkovních úprav

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	995.000 Kč	0.9	895.500,00 Kč	0.80	0.80	0.90	1.05	0.90	0.90	0.4899	1.827.924 Kč
2	2.900.000 Kč	0.9	2.610.000,00 Kč	1.00	1.30	1.20	1.15	0.95	0.90	1.5339	1.701.545 Kč
3	2.200.000 Kč	0.9	1.980.000,00 Kč	0.85	1.30	1.20	0.95	0.95	0.90	1.0770	1.838.440 Kč
4	2.200.000 Kč	Nepoužit	2.200.000,00 Kč	0.85	1.30	1.10	1.00	0.95	0.90	1.0393	2.116.809 Kč
5	1.250.000 Kč	Nepoužit	1.250.000,00 Kč	0.85	1.30	0.90	1.05	0.90	0.90	0.8458	1.477.891 Kč
Celkem průměr											1.792.521,80 Kč
Minimum											1.477.891,00 Kč
Maximum											2.116.809,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											232.267,79 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1.560.254,01 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2.024.789,59 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na pozemek 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. V koeficientu K6 je zohledněná samostatná stavba stánku u oceňované nemovitosti.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

= 1.792.522 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.790.000 Kč

II) Ocenění pozemku parc. č. 129/1

Samostatným požadavkem objednatele pak bylo stanovit hodnotu pozemku parc. č. 129/1, resp. její podíl na celkové hodnotě nemovitosti.

Pozemek parc. č. 129/1 tvoří větší část nezastavěných ploch, nachází se zde parkovací plochy pro objekt a stánek. Pozemek prakticky není samostatně využitelný, není možné provést přímé porovnání s komerčními pozemky či ostatními plochami, navíc množství porovnatelných objektů je velmi nízké. Jeho cena proto bude odvozena od upraveného ocenění celé nemovitosti, kdy bude alternativně stanovena cena celku bez započtení pozemku parc. č. 129/1, tedy sníží se celková výměra pozemku a odečte se část příslušenství stavby, včetně stánku.

Je tedy uvažována:

- velikost pozemku pouze 309 m²
- menší rozsah příslušenství (pouze terasa a omezené parkování)
- není zvažována samostatná stavba stánku (je součástí pozemku parc. č. 129/1 a bude tudíž zahrnuta v jeho ceně).

Ostatní parametry ocenění zůstávají shodné.

Ocenění souboru nemovitostí bez pozemku parc. č. 129/1:

Budova Svinišťany č.p. 25 obec Dolany					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Dolany, okres Náchod	128.7 m ²	Po rekonstrukci	309 m ²	terasa, parkování
1	Hřibojedy, okres Trutnov	97 m ²	Dobrý	756 m ²	bez venkovních úprav
2	Dolany, okres Náchod	185 m ²	Dobrý	981 m ²	parkování
3	Havlovice, okres Trutnov	197 m ²	Velmi dobrý	569 m ²	parkování
4	Libčice, okres Hradec Králové	210 m ²	Dobrý	643 m ²	zpevněné plochy
5	Slavoňov, okres Náchod	195 m ²	Dobrý	790 m ²	bez venkovních úprav

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	995.000 Kč	0.9	895.500,00 Kč	0.80	0.80	0.90	1.15	0.95	1.00	0.6293	1.423.010 Kč
2	2.900.000 Kč	0.9	2.610.000,00 Kč	1.05	1.30	1.20	1.30	1.00	1.00	2.1294	1.225.697 Kč
3	2.200.000 Kč	0.9	1.980.000,00 Kč	0.85	1.30	1.20	1.15	1.00	1.00	1.5249	1.298.446 Kč
4	2.200.000 Kč	Nepoužit	2.200.000,00 Kč	0.85	1.30	1.10	1.20	1.00	1.00	1.4586	1.508.296 Kč
5	1.250.000 Kč	Nepoužit	1.250.000,00 Kč	0.85	1.30	0.90	1.25	0.95	1.00	1.1810	1.058.425 Kč
Celkem průměr											1.302.774,80 Kč
Minimum											1.058.425,00 Kč
Maximum											1.508.296,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											174.901,41 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1.127.873,39 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1.477.676,21 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na pozemek 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. V koeficientu K6 je zohledněná samostatná stavba stánku u oceňované nemovitosti.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

= 1.302.775 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.300.000 Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody – soubor nemovitostí vč. pozemku parc. č. 129/1

1.790.000,-- Kč

Návrh ceny obvyklé – soubor nemovitostí vč. pozemku parc. č. 129/1

1.800.000,-- Kč

II. Výsledek dle srovnávací metody – soubor nemovitostí bez pozemku parc. č. 129/1

1.300.000,-- Kč

Návrh ceny obvyklé – pouze pozemek parc. č. 129/1

500.000,-- Kč

ZÁVĚR:

1. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitostí – pozemků parc. č. 129/1, 129/2, 129/4 v kat. území Svinišťany, včetně součástí a příslušenství – v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

1.800.000 Kč

Slovy: jedenmilionosmsettisíc korun

2. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitostí – pozemku parc. č. 129/1 v kat. území Svinišťany, včetně součástí a příslušenství – v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

500.000 Kč

Slovy: pětsettisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 17.12.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

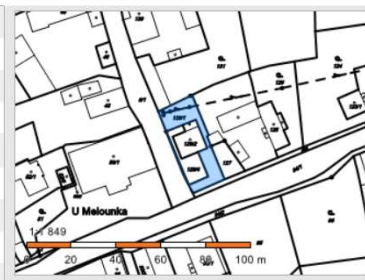
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 10164-2628/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	129/1
Obec:	Dolany [574015]
Katastrální území:	Sviništiny [628441]
Číslo LV:	587
Výměra [m ²]:	347
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Zikmund Pavel, Pod Vinicí 732, 55203 Česká Skalice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

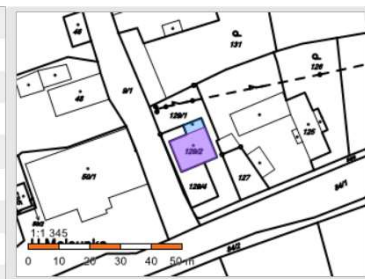
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	129/2
Obec:	Dolany [574015]
Katastrální území:	Sviništiny [628441]
Číslo LV:	587
Výměra [m ²]:	152
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Sviništiny [28444] ; č. p. 25; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 129/2
Stavební objekt:	č. p. 25
Adresní místa:	č. p. 25

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Zikmund Pavel, Pod Vinicí 732, 55203 Česká Skalice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

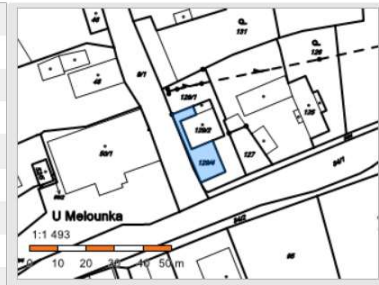
Typ

Zákaz zcizení

Zástavní právo smluvní

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	129/4
Obec:	Dolany [574015]
Katastrální území:	Sviništiny [628441]
Číslo LV:	587
Výměra [m ²]:	157
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Zikmund Pavel, Pod Viničí 732, 55203 Česká Skalice

Způsob ochrany nemovitosti

Název

rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

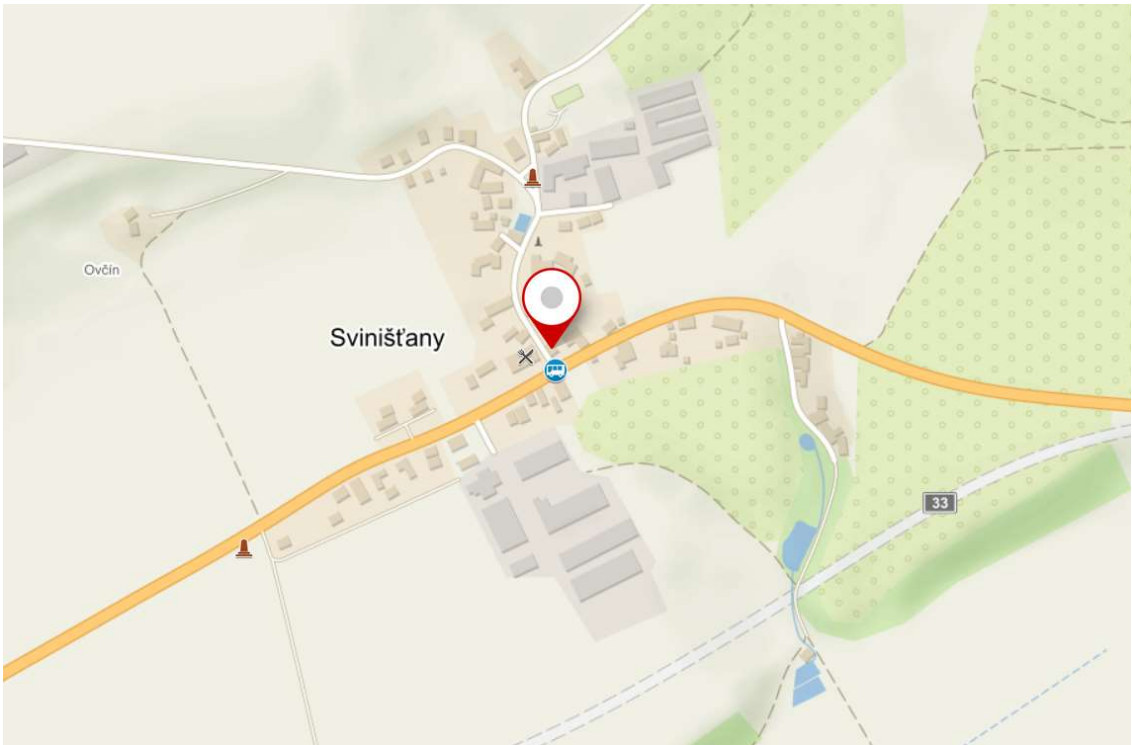
Omezení vlastnického práva

Typ

Zákaz zcizení

Zástavní právo smluvní





Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

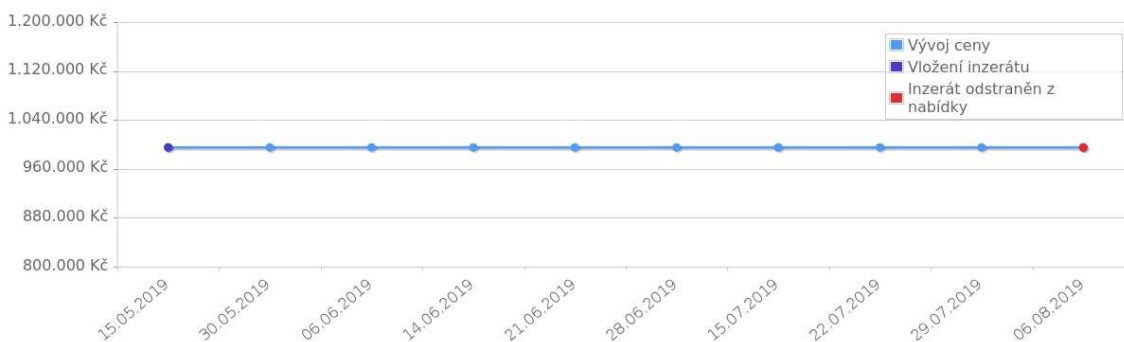


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
97 m², Hřibojedy, okres Trutnov**

Celková cena: 995.000 Kč

Adresa: Hřibojedy, okres Trutnov

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



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

Adresa	Hřibojedy, okres Trutnov	Podlahová plocha	97
Cena	995 000 Kč	Plocha užitná	97
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Dobrý

Slovní popis

Prodej komerčního objektu v centru obce Hřibojedy. V objektu je započatá částečná rekonstrukce k využití pro potravinářskou výrobu. Obnovena elektroinstalace, voda, odpady. K nemovitosti náleží pozemek o výměře 638 m² zahrnující zpevněný příjezd k nákladní rampě a okolní plochu. Nemovitost je ihned k dispozici.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

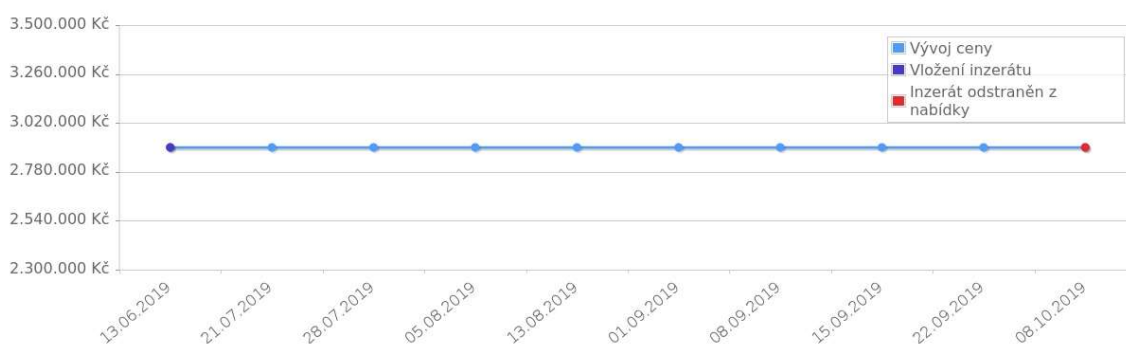


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
218 m², Dolany, okres Náchod**

Celková cena: 2.900.000 Kč

Adresa: Dolany, okres Náchod

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



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

Adresa	Dolany, okres Náchod	Podlahová plocha	218
Cena	2 900 000 Kč	Plocha užitná	218
Konstrukce budovy	Smíšená	Stav objektu	Dobrý
Počet podlaží	1		

Slovní popis

komerční objekt Prodej komerčního objektu v obci Dolany u Jaroměře, který byl v posledních letech využíván jako prodejna smíšeného zboží a kuchyně s jídelnou pro 40 osob, přímo na hlavním tahu Hradec Králové-Jaroměř-Náchod-Polsko. Jedná se o budovu bývalé jednoty, která prošla rekonstrukcí (plastová okna, podlahy, zateplení 10 cm polystyren, nová vzduchotechnika, vybavení kuchyně včetně nových elektrorozvodů). Pozemek má výměru 981 m², nachází se na něm nákladová rampa a vlastní parkoviště, které by bylo možné rozšířit. Zastavěná plocha je cca 218 m². V objektu je k dispozici: kuchyň, úsek pro výrobu těsta, příruční sklad, místnost pro mytí a skladování termoportů a přepravků, sklad inventáře, hrubá přípravná zeleniny s drtičem na organický odpad, jídelna a WC pro zákazníky. Prodejna zahrnuje: prodejní část,

sklad potravin a kancelář s vestavěným trezorem. Vytápění plynovým kotlem, voda z vlastní studny (instalována úpravna vody, elektřina 230/400V - 2x elektroměr, kanalizace). Místní by uvítali opětovné otevření prodejny smíšeného zboží i zachování jídelny, kde bylo vydáno cca 70 obědů denně. Vhodné prostory k podnikání se zachováním dosavadního provozu, pro cateringové firmy, na rozvoz obědů, možné rozšíření provozu na restauraci. Více informací v naší RK. Cena k jednání. Zak.č. NA21932H PENB:G

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

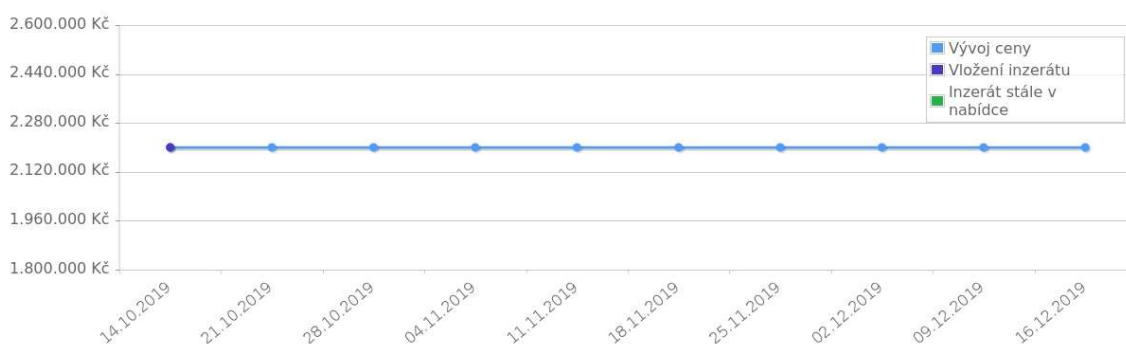


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
197 m², Havlovice, okres Trutnov**

Celková cena: 2.200.000 Kč

Adresa: Havlovice, okres Trutnov

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



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

Adresa	Havlovice, okres Trutnov	Podlahová plocha	197
Cena	2 200 000 Kč	Plocha užitná	197
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Velmi dobrý

Slovní popis

Nabízíme k prodeji obchod v obci Havlovice o podlahové ploše 197 m². Prostory se v minulosti využívali jako prodejna smíšeného zboží. Obchod se nachází 13 km od Červeného Kostelce, kde je veškerá občanská vybavenost. Napojeno na vodovod a veřejnou kanalizaci. Možnost využívání je ihned. Dispozičně: vstupní chodba, prodejní prostory s regály cca 120 m², přípravná zboží, skladovací prostory, šatna, kuchyň a sociální zařízení. Více informací u makléře realitní kanceláři.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

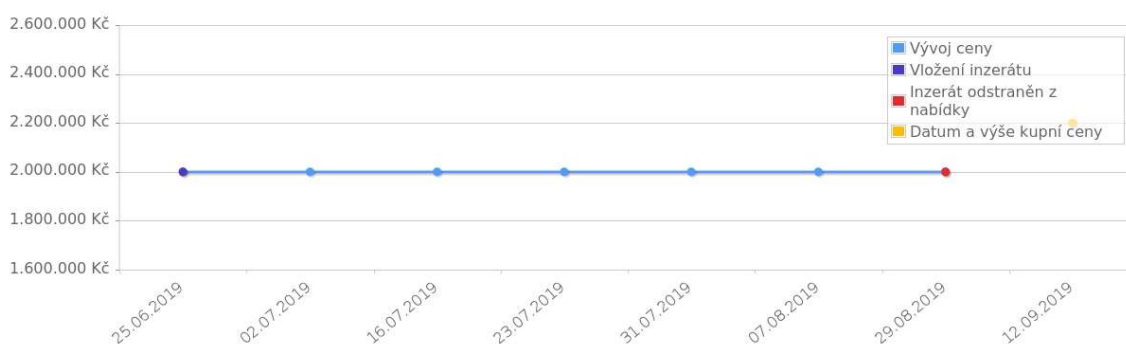


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
250 m², Libřice, okres Hradec Králové**

Celková cena: 2.200.000 Kč

Adresa: Libřice, okres Hradec Králové

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



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

Adresa	Libřice, okres Hradec Králové	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	2 200 000 Kč	Plocha užitná	250
Kupní smlouva podepsaná dne	12.09.2019	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-10459/2019-602		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji komerční budovu s prodejnou potravin v obci Libřice o celkové užitné ploše 250 m². Roční výnos z pronájmu činí 186.000,- Kč, celková plocha pozemku je 643 m². Možnost prodeje i bez nájemního vztahu k okamžitému užívání. Pro bližší informace nás prosím kontaktujte.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

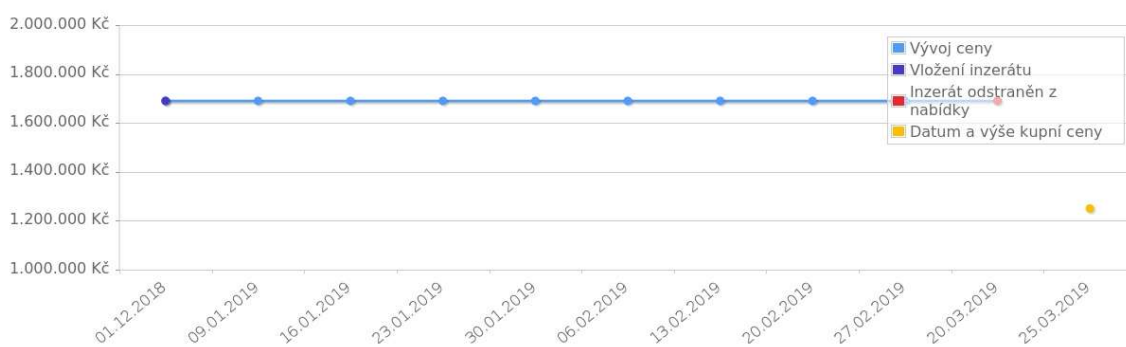


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
231 m², Slavoňov, okres Náchod**

Celková cena: 1.250.000 Kč

Adresa: Slavoňov, okres Náchod

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	1 250 000 Kč	Konstrukce budovy	Cihlová
Kupní smlouva podepsaná dne	25.03.2019	Plocha užitná	231
Číslo řízení	V-2309/2019-605	Stav objektu	Dobrý

Slovní popis

K prodeji nabízený zděný objekt v obci Slavoňov byl v minulosti využíván jako místní prádelna. Ještě dříve v něm byla prodejna Jednoty (smíšeného zboží). Objekt v nedávné době prošel větší rekonstrukcí. Má nová okna, podlahy, kancelář, pracovní část, zrekonstruované sociální zařízení, nové rozvody elektřiny i silové v celém objektu. Dále byla zvýšena nosnost stropu pro možnou nadstavbu. K objektu je vlastní příjezdová cesta, nákladní rampa je situována u hlavní cesty a má vlastní ČOV (čistírnu odpadních vod) pro celý objekt. Zájemci je k dispozici projekt k možné výstavbě nových bytových jednotek v 1.patře. S financováním Vám pomůžeme. Objekt je zajímavý svojí polohou v centru obce Slavoňov a výbornou dostupností. Je vhodný např k využití jako skladové prostory s kanceláří, malá provozovna (výroba), prodejna ..., je ale i zajímavý pro investiční záměr dvou a více bytových jednotek, protože v okolí

Nového Města nad Metují je velký nedostatek bytů. (např. především vhodné pro zaměstnance nedaleké automobilky v Kvasinách). Objekt se nachází na jednom z hlavních tahů v turisticky atraktivní lokalitě Orlických hor. Je zde celoroční sportovní vyžití, čistý vzduch a výborná kvalita kohoutkové pitné vody. Pojd'me se na tento objekt spolu podívat.

4. Fotodokumentace

