

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 096890/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Lechovský a Backa, v.o.s. Insolvenční správce dlužníka Bejr Ladislav, Lhotky 38, Kramolna, Hládkov 701/4, 16900 Praha 6 - Střešovice
Číslo jednací:	KSHK 15 INS 14244/2024
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Lhotky č.p. 38, Kramolna, okres Náchod
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	16.01.2025
Zpracováno ke dni:	16.01.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 30.01.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu 1/10 rodinného domu č.p. 38 a pozemku parc. č. st. 24 a p.p.č. 11/3 v obci Kramolna, okres Náchod, katastrální území Lhotky na listu vlastnictví č. 211.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, částečná stavební dokumentace, standardy SPÚ, postupy ÚZSVM, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 38
Adresa předmětu ocenění:	Lhotky č.p. 38, Kramolna, okres Náchod
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Náchod
Obec:	Kramolna
Ulice:	
Katastrální území:	Lhotky

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 16.01.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Zdeněk Mazáček. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Ladislav Bejr a Andrea Labíková.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Bejr Ladislav, Lhotky 38, 54701 Kramolna	1/10
Labíková Andrea, Lhotky 38, 54700 Kramolna	9/10

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 38 a pozemek parc. č. st. 24 a p.p.č. 11/3 v obci Kramolna, okres Náchod, katastrální území Lhotky na listu vlastnictví č. 211.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt, postavený původně asi v r. 1920 ve Lhotce. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu není půda a má vybudované podkroví.

Základy má smíšené a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová s vikýři, krytinu tvoří asphaltové šindele a na ryzoletch je plech. Klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou barevné akrylátové, plášť je zateplen polystyrenem.

Dům byl od r. 1970 několikrát rekonstruován a modernizován. V roce 2011 proběhla rekonstrukce a modernizace interiéru domu, byla vyměněna okna a položena nová krytina z asf. šindelů. V r. 2021 bylo provedeno kompletní zateplení fasády.

Vady rodinného domu:

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: zastaralý prvek

okna: bez vad

rozvody: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý, po rekonstrukci.

Dispozice rodinného domu je 4+1.

1.PP		
Příslušenství	Sklep	7,70 m ²
Ostatní prostory	Kotelna	10,00 m ²
1.NP		
Ostatní prostory	Zádveří	5,85 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	8,46 m ²
Kuchyně	Kuchyně	12,93 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	4,08 m ²
Ostatní prostory	Prádelna	4,69 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	16,69 m ²
Pokoj	Pokoj	16,43 m ²
Koupelna, WC	WC	1,02 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	9,92 m ²
podkroví		
Pokoj	Pokoj	29,97 m ²
Pokoj	Ložnice	14,18 m ²
Příslušenství	Terasa	5,85 m ²

Podlahová plocha	134,22 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	147,77 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na sever, jih, západ. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo, el. bojler a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné i prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: lino, koberce

koupelna, WC: keramická dlažba

chodba: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

ostatní: cementový potěr, keramická dlažba

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody, digestoř.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu a užitková voda je odebírána ze studny hl. 10m. Objekt je napojen přes septik na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden na hranici pozemku do pilíře HUP. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva s možností užití elektrokotle. Topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 528 m². Pozemek je rovinatý, je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty tvoří ovocné a převážně okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nachází zděná garáž s dílnou.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Rodinný dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je minimální občanská vybavenost. V Kramolně je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není s výjimkou mateřské školy v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití. Obecní úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou k oceňované nemovitosti zapsána zástavní práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis			
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt	
	Počet nadzemních podlaží	1	
	Podsklepení	částečné	
	PENB		
	Dům byl postaven v roce	1920	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		koupelna	částečná
	Rok		
	2011		
	Základy	smíšené	
	Konstrukce	cihlová	
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm	
	Stropy	dřevěné trámové	
	Střecha	sedlová s vikýři	
	Krytina střechy	asfaltové šindele a plech	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	akrylátové	
	Vnitřní omítky	štukové	
	Vady domu	vybavení: bez vad podlahy: bez vad střecha: bez vad zdivo: zastaralý prvek okna: bez vad rozvody: zastaralý prvek	
	Dispozice	4+1	
	Typ oken	plastová s dvojsklem	

Popis vnitřních prostor	Príslušenství oken	žaluzie v části objektu	
	Orientace oken obytných místností	sever, jih, západ	
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Popis místností a rozměry v m ²	1.PP	
		Príslušenství	Sklep 7,70 m ²
		Ostatní prostory	Kotelna 10,00 m ²
		1.NP	
		Ostatní prostory	Zádveří 5,85 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň 8,46 m ²
		Kuchyně	Kuchyně 12,93 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna 4,08 m ²
		Ostatní prostory	Prádelna 4,69 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj 16,69 m ²
		Pokoj	Pokoj 16,43 m ²
		Koupelna, WC	WC 1,02 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště 9,92 m ²
		podkroví	
		Pokoj	Pokoj 29,97 m ²
		Pokoj	Ložnice 14,18 m ²
		Príslušenství	Terasa 5,85 m ²
		Podlahová plocha	
		134,22 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství	
		147,77 m ²	
	Elektrina	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod, připojení ke studni	
	Svod splašek	veřejná kanalizace, septik	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v domě	elektrokotel, kotel na tuhá paliva	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler	
	Podlahy v domě	místnosti: lino, koberce koupelna, wc: keramická dlažba chodba: keramická dlažba	

	kuchyně: keramická dlažba ostatní: cementový potěr, keramická dlažba
Popis stavu	po rekonstrukci

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	528 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	garáž s dílnou
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou k oceňované nemovitosti zapsána zástavní práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 16.01.2025 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. 2:

„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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Lhotky 38
547 01 Kramolna
LV: 592
Kraj: Královéhradecký
Okres: Náchod
Obec: Kramolna
Katastrální území: Lhotky
Počet obyvatel: 1 070

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 047,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{677,00 \text{ Kč/m}^2}$

Obsah

1. RD č.p. 38
2. Garáž s dílnou
3. Studna
4. Pozemky
5. Porosty

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,882}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,909}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,802}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,900}$$

1. RD č.p. 38

Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určená porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v [příloze č. 17](#) k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2011
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 541,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	4,0*2,50+2,30*3,35	=	17,71 m ²
1.NP:	6,70*10,60+3,70*5,90+1,80*4,70+0,40*2,80	=	102,43 m ²
podkroví:	6,70*10,60+3,70*5,90	=	92,85 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	17,71 m ²	2,20 m
1.NP:	102,43 m ²	2,90 m
podkroví:	92,85 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(4,0*2,50+2,30*3,35)*(2,20)	=	38,95 m ³
1.NP:	(6,70*10,60+3,70*5,90+1,80*4,70+0,40*2,80)*(2,90)	=	297,05 m ³
podkroví a zastřešení:	(6,70*10,60+3,70*5,90)*(2,40)	=	222,84 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	558,84 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	102,43 m ²
--	-------	-----------------------

Zastavěná plocha všech podlaží:
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,08

ZP = 212,99 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 14 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (14 + 15) = \mathbf{0,855}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,855 = \mathbf{0,906}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,990**

Index polohy pozemku **I_P = 0,909**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 541,- Kč/m³ * 0,906 = 2 302,15 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 558,84 m³ * 2 302,15 Kč/m³ * 0,990 * 0,909 = 1 157 764,37 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 157 764,37 Kč

2. Garáž s dílnou

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	3 563,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: 3,20*9,30 = 29,76 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	29,76 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

1.NP: (3,20*9,30)*(2,40) = 71,42 m³
Obestavěný prostor - celkem: = 71,42 m³

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = 0,775$$

5

Index vybavení $I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,775 = 0,775$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,909$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 3\,563,- \text{ Kč/m}^3 * 0,775 = 2\,761,33 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 71,42 \text{ m}^3 * 2\,761,33 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,909 = 177\,475,02 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 177 475,02 Kč

3. Studna**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 10,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Upravená cena studny

=	28 800,- Kč
*	0,9000
*	3,4810
=	90 227,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 105 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 105 / 120 = 87,5 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

*	0,150
=	13 534,13Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks

Základní cena čerpadel celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

opotřebení čerpadel 85,0 %

+	10 780,- Kč
=	10 780,- Kč
*	0,9000
*	3,4810
=	33 772,66 Kč
*	0,150
=	5 065,90 Kč

Upravená cena čerpadel

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

+	5 065,90 Kč
=	18 600,03 Kč
*	0,900
=	16 740,03 Kč

Studna - cena zjištěná

= 16 740,03 Kč

4. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,909$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,909 = 0,900$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	677,-	0,900		609,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 24	467	609,30	284 543,10
§ 4 odst. 1	zahrada	11/3	61	609,30	37 167,30
Stavební pozemky - celkem				528	321 710,40

Pozemky - cena zjištěná celkem	=	321 710,40 Kč
---------------------------------------	---	----------------------

5. Porosty

Směšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	321 710,40
Celková výměra pozemku	m ²	528,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	250,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	152 325,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	9 901,13

Porosty	=	9 901,13 Kč
----------------	---	--------------------

Výsledky analýzy dat

1. RD č.p. 38	1 157 764,40 Kč
2. Garáž s dílnou	177 475,- Kč
3. Studna	16 740,- Kč
4. Pozemky	321 710,40 Kč
5. Porosty	9 901,10 Kč

Zjištěná cena - celkem: 1 683 590,90 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 683 590,- Kč

slovy: Jeden milion šest set osmdesát tři tisíc pět set devadesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Lhotky č.p. 38, Kramolna, okres Náchod

Lhotky č.p. 38, Kramolna, okres Náchod						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Lhotky č.p. 38, Kramolna, okres Náchod	134 m ²	po rekonstrukci	528 m ²	částečně podsklepený, samostatně stojící garáž s dílnou, sluneční kolektory	
1	Kramolna č.p. 13, okres Náchod	200 m ²	velmi dobrý	594 m ²	kryté stání, venkovní posezení s grilem	
2	Kramolna č.p. 176, okres Náchod	177 m ²	velmi dobrý	421 m ²	částečně podsklepený, garáž	řadový RD
3	Vysokov, okres Náchod	180 m ²	dobrý	468 m ²	podsklepený s garáží, venkovní letní přístřešek	
4	Batňovice č.p. 197, okres Trutnov	108 m ²	dobrý	636 m ²	venkovní zděná garáž s kolnou a skladem	
5	Havlovice č.p. 357, okres Trutnov	217 m ²	velmi dobrý	1328 m ²	nepodsklepený, přístřešek u domu	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	32 500,00 Kč	1	32 500,00 Kč	1	0.97	1	1.05	1	1	1.0185	31 909,67 Kč
2	24 858,76 Kč	1	24 858,76 Kč	1	0.98	1	0.91	0.98	0.95	0.8302658	29 940,73 Kč
3	24 944,44 Kč	0.9	22 450,00 Kč	1.02	0.98	0.9	0.95	1.02	1	0.87175116	25 752,76 Kč
4	25 833,33 Kč	1	25 833,33 Kč	1	1.01	0.9	1.08	0.98	1	0.9620856	26 851,38 Kč
5	45 161,29 Kč	1	45 161,29 Kč	1	0.96	1	1.27 ¹	0.95	1	1.15824	38 991,31 Kč
Celkem průměr									30 689,17 Kč		
Minimum									25 752,76 Kč		
Maximum									38 991,31 Kč		
Směrodatná odchylka - s									5 245,76 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									25 443,41 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									35 934,93 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K4; č.5] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší											

Porovnáváné vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), ve velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), technickém stavu (zohledněno koef. K3), velikosti pozemku (zohledněno koef. K4), dalšími vlastnostmi – podsklepení, vedlejší stavby (zohledněno koef. K5), Koeficient K6 umožňuje zohlednit úvahu odhadce.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

30 689,17 Kč/m²

* 134 m²

= 4 112 349 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 112 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Lhotky č.p. 38, Kramolna, okres Náchod						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Lhotky č.p. 38, Kramolna, okres Náchod	134 m ²	po rekonstrukci	528 m ²	částečně podsklepený, samostatně stojící garáž s dílnou, sluneční kolektory	
1	Kramolna č.p. 13, okres Náchod	200 m ²	velmi dobrý	594 m ²	kryté stání, venkovní posezení s grilem	
2	Kramolna č.p. 176, okres Náchod	177 m ²	velmi dobrý	421 m ²	částečně podsklepený, garáž	řadový RD
3	Vysokov, okres Náchod	180 m ²	dobrý	468 m ²	podsklepený s garáží, venkovní letní přístřešek	
4	Batňovice č.p. 197, okres Trutnov	108 m ²	dobrý	636 m ²	venkovní zděná garáž s kolnou a skladem	
5	Havlovice č.p. 357, okres Trutnov	217 m ²	velmi dobrý	1328 m ²	nepodsklepený, přístřešek u domu	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	32 500,00 Kč	1	32 500,00 Kč
2	24 858,76 Kč	1	24 858,76 Kč
3	24 944,44 Kč	0.9	22 450,00 Kč
4	25 833,33 Kč	1	25 833,33 Kč
5	45 161,29 Kč	1	45 161,29 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	22 450,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	45 161,29 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.01
Střední hodnota			30 160,68 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			15 000,61 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			7 710,68 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.5)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	32 500,00 Kč	1	32 500,00 Kč
2	24 858,76 Kč	1	24 858,76 Kč
3	24 944,44 Kč	0.9	22 450,00 Kč
4	25 833,33 Kč	1	25 833,33 Kč

Minimální hodnota	(případ č.3)	22 450,00 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	32 500,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.45
Střední hodnota		26 410,52 Kč
Medián		25 346,05 Kč
Rozdíl max-min		10 050,00 Kč

Základní cena: 26 410,52 Kč/m²

Úprava ceny: 26 410,52 Kč * 1,1000 = 29 051,57 Kč/m²

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

29 051,57 Kč/m²

* 134 m²

= 3 892 910 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 893 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1 683 590 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

4 112 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

3 893 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
- klidná lokalita, velmi dobrý tech. stav	- minimální občanská vybavenost, nutnost dojíždění,

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny.

Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu 1/10 rodinného domu č.p. 38 a pozemku parc. č. st. 24 a p.p.č. 11/3 v obci Kramolna, okres Náchod, katastrální území Lhotky na listu vlastnictví č. 211.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 1/10 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po aplikaci dodatečné srážky 20 % zohledňující horší prodejnost ideálních podílů po zaokrouhlení na

329 000,- Kč

Slovy: třistadvacetdevět tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 30.01.2025



.....
Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 096890/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Ortofoto mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2024 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 15 INS 14244/2024 pro Lechovský & Backa, v.o.s.

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574546 Kramolna

Kat.území: 768928 Lhotky

List vlastnictví: 211

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bejr Ladislav, Lhotky 38, 54701 Kramolna	700725/3231	1/10
Labíková Andrea, Lhotky 38, 54701 Kramolna	725310/3286	9/10

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St.	24	467	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lhotky, č.p. 38, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 24					
11/3		61	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 610.000 Kč včetně příslušenství - k 1/10 nemovitosti

Oprávnění pro

King of Kratom s.r.o., Masná 222/4, Trnitá, 60200 Brno, RČ/IČO: 11786868

Povinnost k

Bejr Ladislav, Lhotky 38, 54701 Kramolna, RČ/IČO: 700725/3231

Parcela: St. 24, Parcela: 11/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou 179 EX 1879/22-15 ze dne 14.12.2022. Právní moc ke dni 19.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2022 07:36:34. Zápis proveden dne 17.01.2023.

V-7567/2022-605

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 24.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2024 12:41:37. Zápis proveden dne 29.08.2024.

V-4297/2024-605

Pořadí k 25.11.2022 00:00

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňových pohledávek v celkové výši 55.563,33 Kč včetně příslušenství - k 1/10 nemovitosti

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, Horova 824/17, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové

Povinnost k

Bejr Ladislav, Lhotky 38, 54701 Kramolna, RČ/IČO: 700725/3231

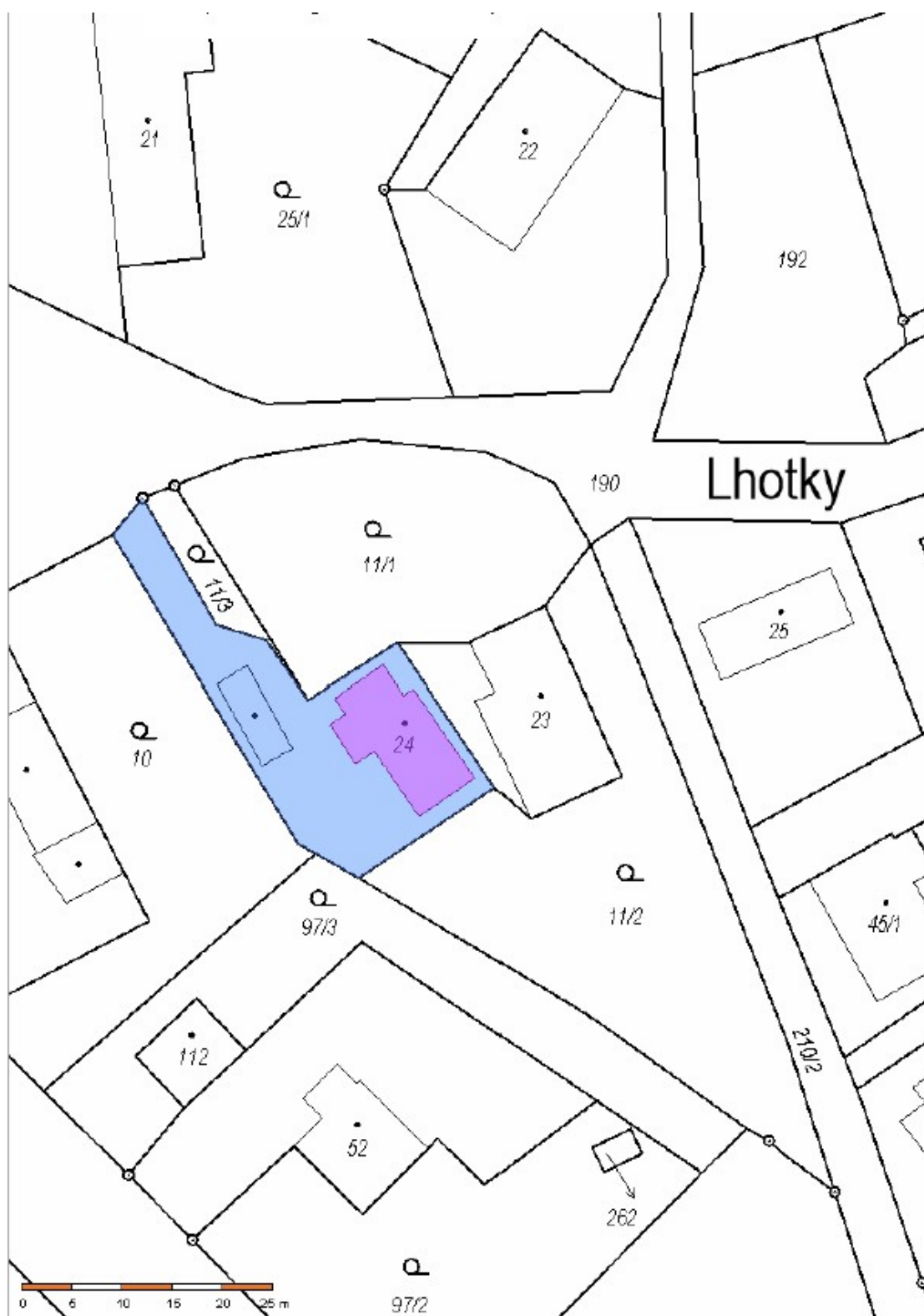
Parcela: St. 24, Parcela: 11/3

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 608.

strana 1

23

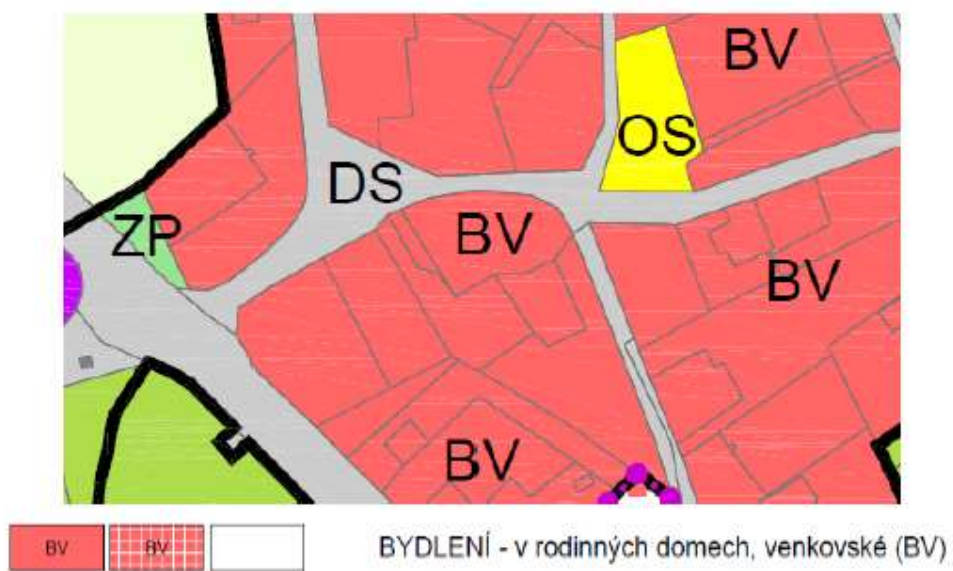
Katastrální mapa



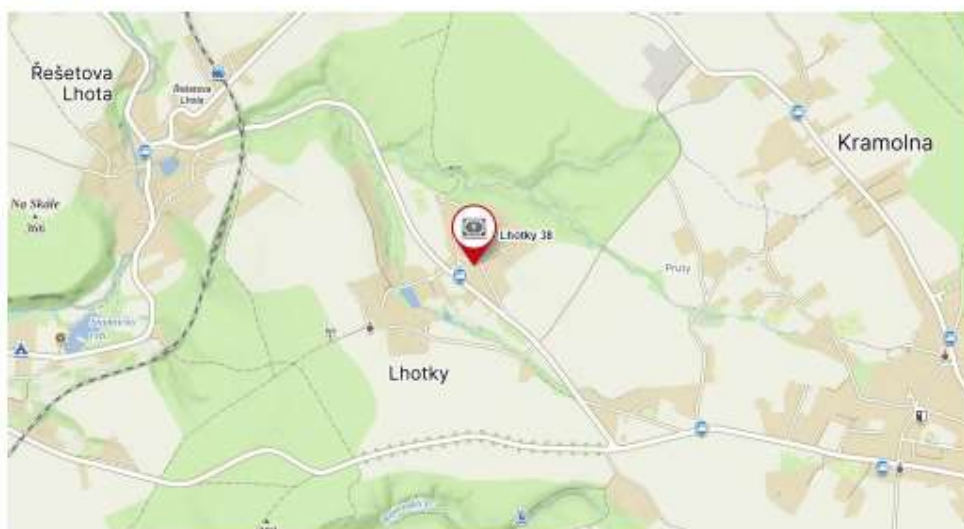
Ortofoto mapa



Územní plán

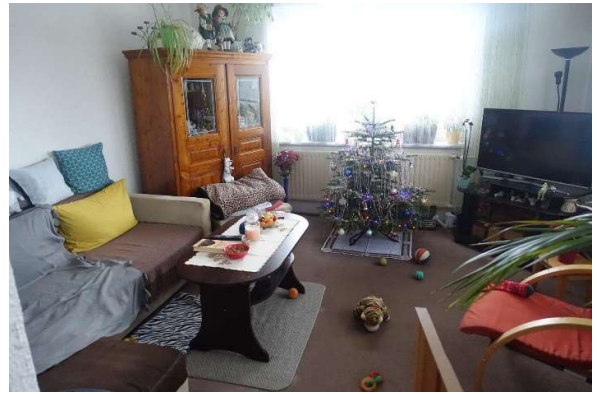


Situace



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

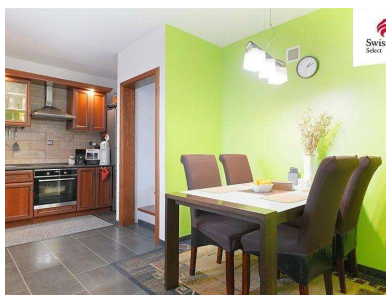
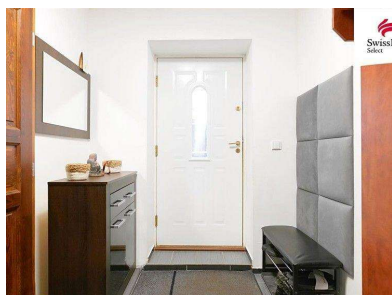
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

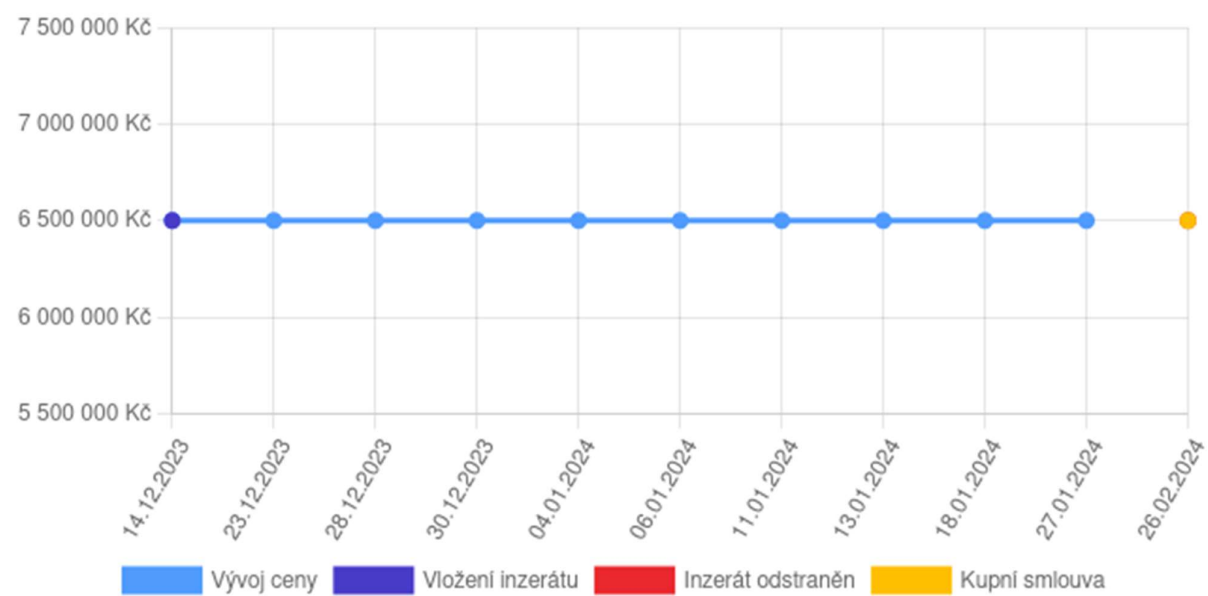
Lokalita	Kramolna č.p. 13, okres Náchod	Cena dle KS	6 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.02.2024	Číslo řízení	V-1060/2024-605
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	594 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Podlaží bytu	1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlahová plocha	200 m ²	Užitná plocha	200 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Voda	Vodovod

REZERVACE: Nabízíme k prodeji hezký rodinný dům v žádané lokalitě v obci Kramolna s výbornou dostupností do centra města Náchoda. V přízemí domu se nachází předsiň, kuchyň spojená s jídelním koutem, obývací pokoj s krbem a se vstupem na venkovní terasu. Dále zde najdete pracovnu, koupelnu a samostatnou toaletu. V prvním patře je velká ložnice s balkónem, dva dětské pokojíčky a koupelna spojená s toaletou. Dům má menší udržovanou zahradu o celkové výměře 594 m², na které se nachází kryté parkovací stání pro jedno auto a venkovní posezení s grilem. Dům je napojen na vodu, elektřinu, kanalizaci a vytápění je řešeno centrálním krbem s tepelným výměníkem a s rozvodem do všech místností. Takovýchto nabídek není mnoho, rezervujte si svůj termín prohlídky včas, ať Vám tato nemovitost neunikne. Nemovitost lze financovat hypotečním úvěrem, se kterým Vám rád pomůže můj kolega hypoteční a investiční specialista David Hartman. Budu se na Vás těšit při prohlídce. V případě více zájemců o nemovitost, si majitel vyhrazuje právo prodat nemovitost zájemci s nejvyšší nabídkou.

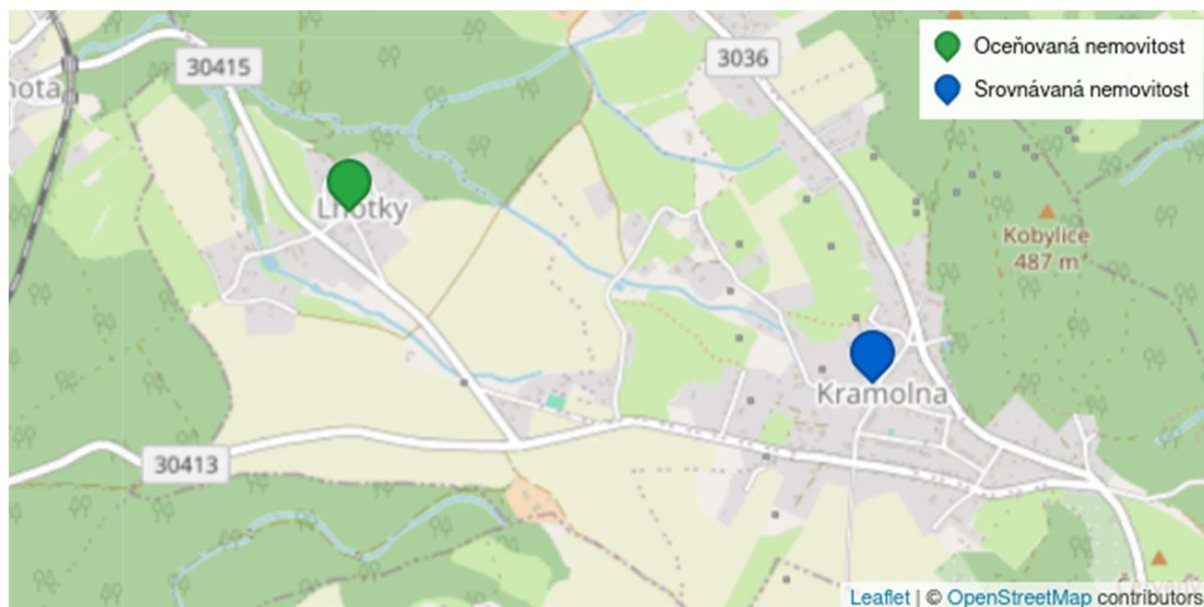
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



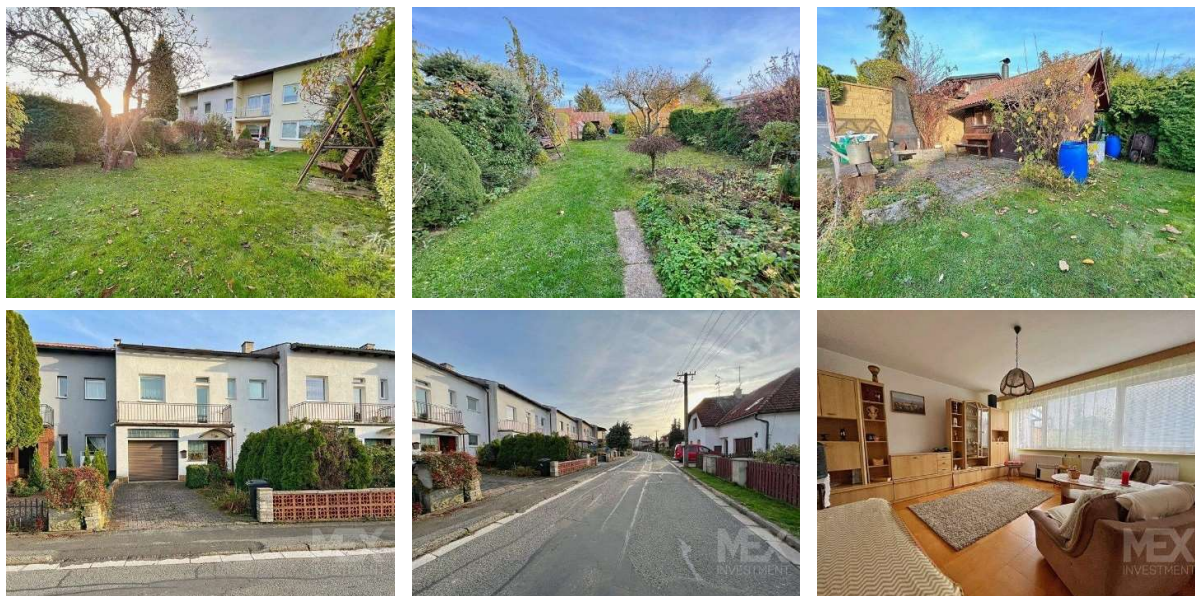
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

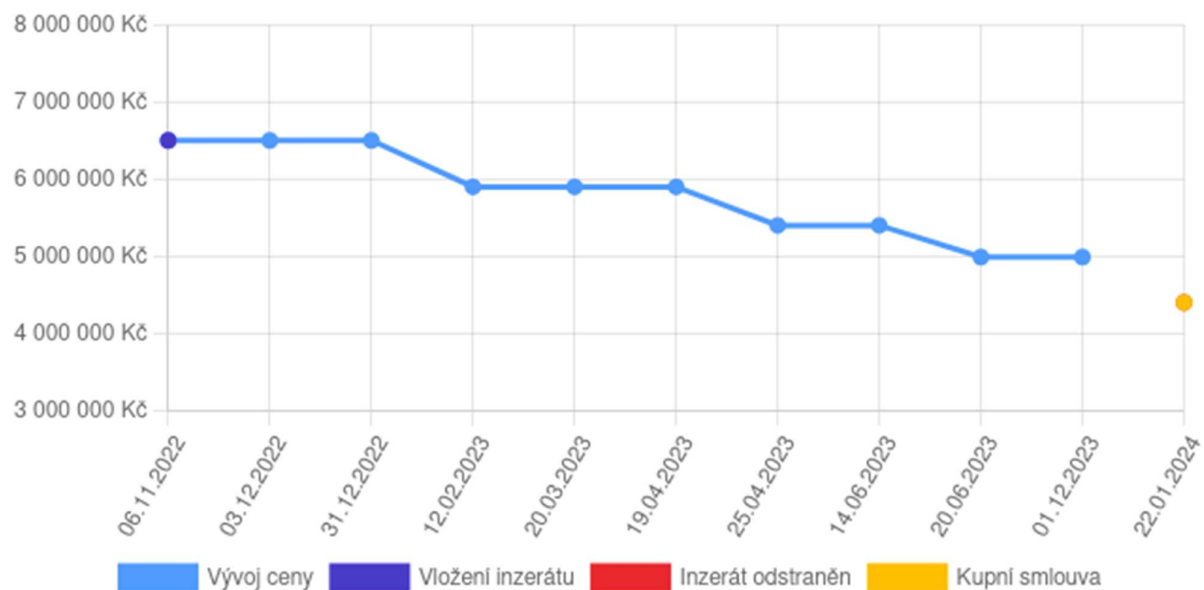
Lokalita	Kramolna č.p. 176, okres Náchod	Cena dle KS	4 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.01.2024	Číslo řízení	V-348/2024-605
Poznámka k ceně	Náš finanční specialista vám připraví několik možností, jak nejlépe financovat nákup tohoto domu.	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	421 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Ústřední vytápění	Užitná plocha	177 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Ne
Voda	Vodovod		

Dobrý den, nabízím Vám k prodeji rodinný řadový dům v žádané lokalitě obce Kramolna, která se nachází v blízkosti okresního města Náchod. Dům dispozičně nabízí 4 samostatné místnosti, kuchyni s jídelnou, zachovalou vstupní halu, toaletu a koupelnu. Vše je v původním udržovaném stavu. V suterénu domu nalezneme veškeré technické zázemí. Dům je podsklepený zhruba z 1/3. Vytápění domu zajišťuje elektrický kotel nebo kotel na tuhá paliva. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Součástí domu je i garáž. Nemovitost se nachází na parcele o rozloze 421 m², z této výměry tvoří zahrada 244 m². V okolí veškerá občanská vybavenost a dobrá dopravní dostupnost. Krásné místo pro bydlení nedaleko přírody. Čistá nemovitost bez zatížení a právní vad. Rád Vás domem provedu.

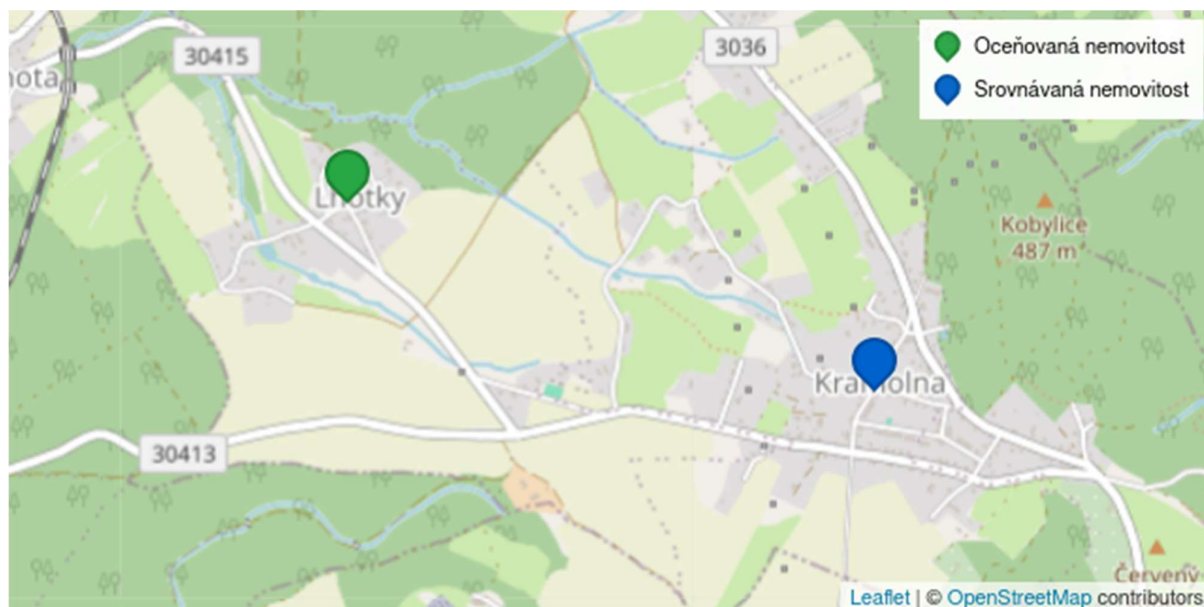
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

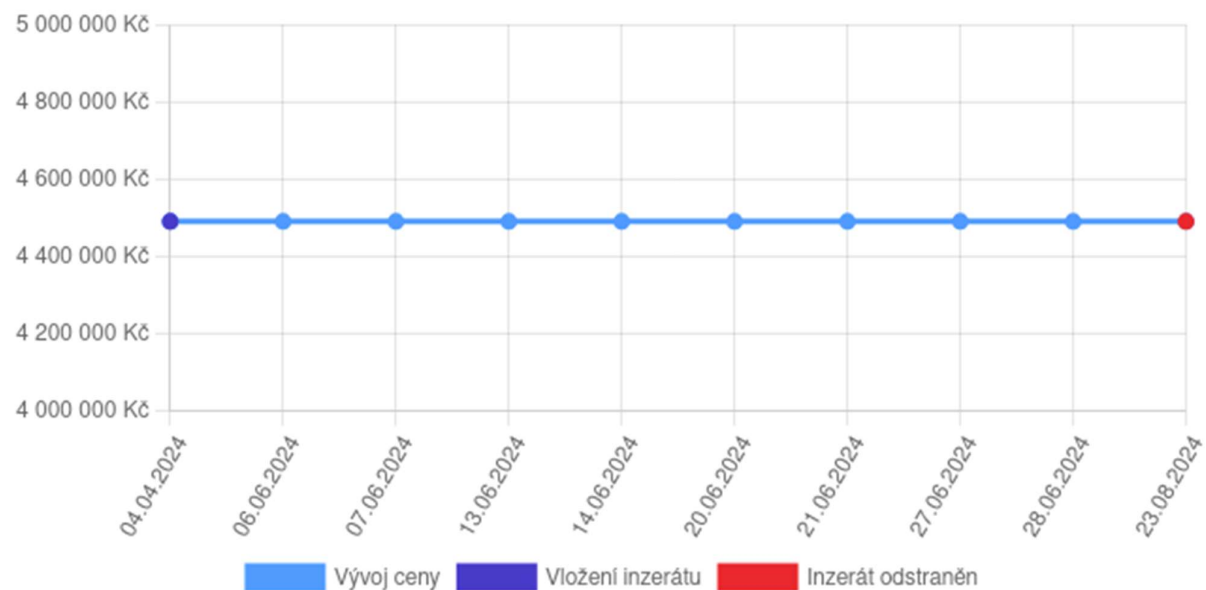
Lokalita	Vysokov, okres Náchod	Cena	4 490 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	468 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Elektrokotel
Garáž	Ano	Užitná plocha	180 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Voda	Vodovod		

Samostatně stojící rodinný dům s garáží na okraji města a přilehlé obce Vysokov. Nemovitost je udržovaná, prakticky okamžitě může sloužit k obývání. Domek nepotřebuje žádné zásadní investice. Sedlová střecha prošla rekonstrukcí je krytá živičnou lepenkou. Budova je osazena plastovými okny. Drobné opravy interiéru jsou vhodné. Dům je zděný. Dispozice je ve dvou podlaží 5kk: v 1. nadz. podlaží je vstupní chodba a předsíň, kuchyň s jídelnou, obytná místnost, kotelná technická místnost a vstup do sklepa a garáže. Ve 2. nadz. podlaží jsou 3 obytné místnosti, samostatné wc a koupelna. Vedle domu je menší, oplocená zahrádka a kryté posezení pod pergolou. Topení je ústřední na automatický kotel na tuhá paliva, nebo možnost přepojit el. kotel. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci. Elektřina 230/400V. Teplou vodu dodává el. bojler. Parkování před domem nebo v garáži. Dům je vhodný zejména pro okamžité trvalé bydlení. Celková plocha (zastavěná plocha a zahrádka) je 468 m².

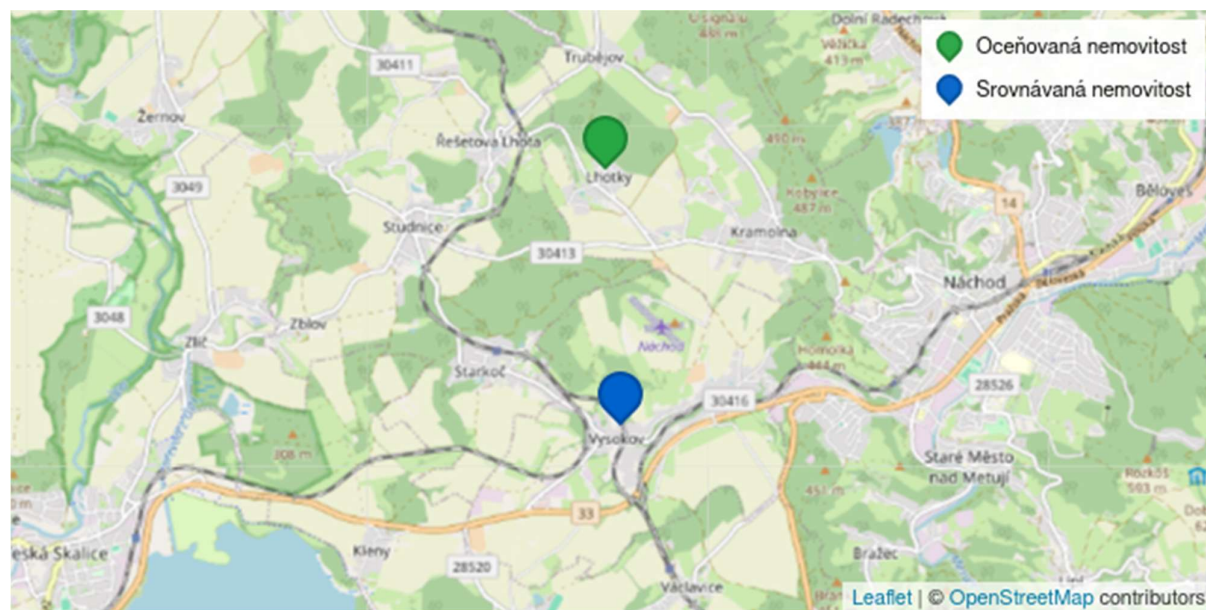
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Batňovice č.p. 197, okres Trutnov	Cena dle KS	2 790 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.05.2024	Číslo řízení	V-3790/2024-610
Poznámka k ceně	AKČNÍ CENA	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	636 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlahová plocha	108 m ²
Užitná plocha	108 m ²		

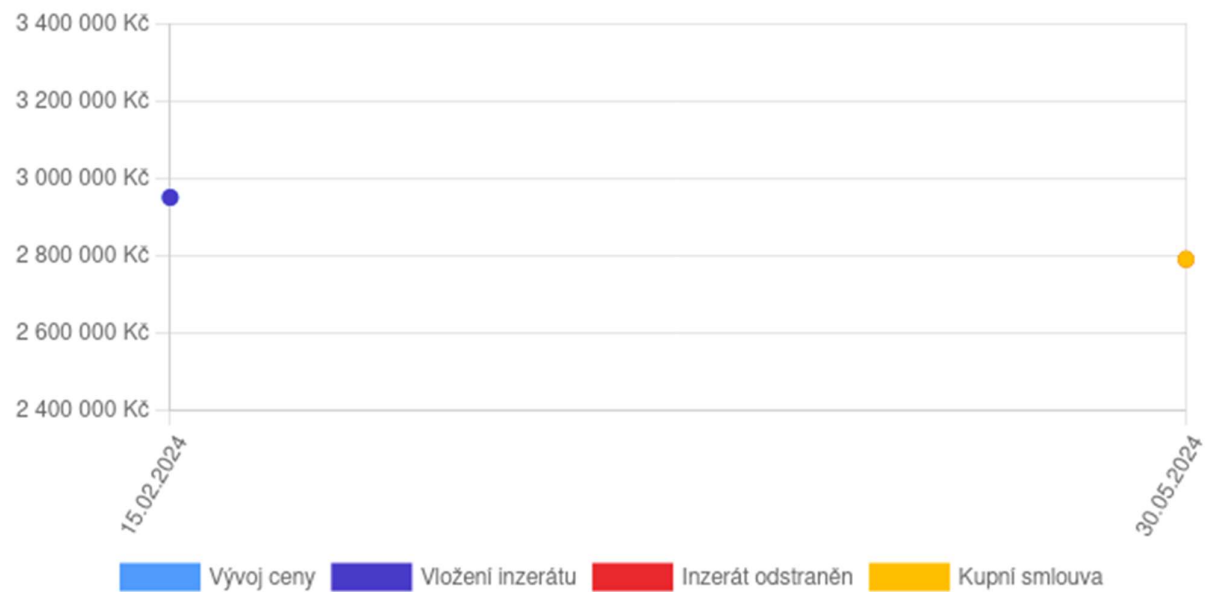
Dovolujeme si Vám nabídnout možnost příjemného bydlení v původním, zděném, rodinném domě, jež se nachází v žádané obci Batňovice, a to na trase: Trutnov – Náchod. Výstavba objektu proběhla ve 30. letech min. století. Jedná se tedy o poctivý, cihlový dům o jednom nadzemním podlaží s obytným podkrovím. Stavení je, z ekonomického pohledu, výhodně – nenáročně řešeno (menší čtvercový půdorys bez podsklepení, standardní provedení a materiál svislých a vodorovných konstrukcí, klasická sedlová střecha atd.), což výrazně snižuje finanční náročnost budoucí rekonstrukce. Prodej včetně veškerého vybavení a zařízení. Ideální pro rodinné bydlení. Rodinný dům je umístěn na slunném místě při hlavní komunikaci (velmi dobrá celoroční dostupnost). Samotný objekt je ihned obyvatelný, avšak s výhledem částečné či celkové rekonstrukce (dle nároků nového majitele). Dalším příslušenstvím, jež se na pozemku nachází je menší zděné stavení s garáží, kolnou a skladem paliv. Na toto navíc „nasedá“ dřevěný přístřešek. Dispozice domu (4+1): vyvýšený vstup se zádveřím přechází v centrální chodbu, kde se po její pravé straně nachází kuchyně s jídelnou v návaznosti na pokoj, který je možné využít jako obývací pokoj, ložnici nebo dětský pokoj. Po levé straně pak nejprve vejde do prací místnosti s umývadlem za níž je WC. Vedle těchto se dále nachází špajz se vchodem do sklípku. Chodba je ukončena dveřmi prostorného obývacího pokoje s krbovými kamny. Částečně obytné podkroví je přístupné z betonového schodiště, přičemž se zde nachází velký pokoj + obytná „šikmina“ (těž pokoj) a koupelna se sprchovým koutem vč. WC. Obytnou plochu lze navýšit vybudováním dalších 1 – 2 pokojů ze stávajících půdních prostor. Dům by tedy bylo možné, v budoucnu, využívat i jako 2 bytové jednotky. Technické zařízení: vytápění domu je realizováno plynovým kotlem (těž ohřev vody v bojleru) a dále krb. vložkou na TP (fin. úspora!). Objekt je napojen na veřejný vodovodní řád, obecní kanalizační přípojku a veřejnou el. přípojku. Na hranici pozemku se nachází studna ze které lze čerpat užitkovou vodu. Celková výměra pozemků včetně zastavěné plochy domu i garáže je 636 m². Příjezd k domu je zajištěn po veřejné, asfaltové komunikaci s parkováním přímo na vlastním pozemku. Nabízené nemovité věci jsou převážně v původním stavu. Stavení je vhodné zejména k trvalému bydlení, možno však využívat i k rekreačním účelům.

2. Fotodokumentace

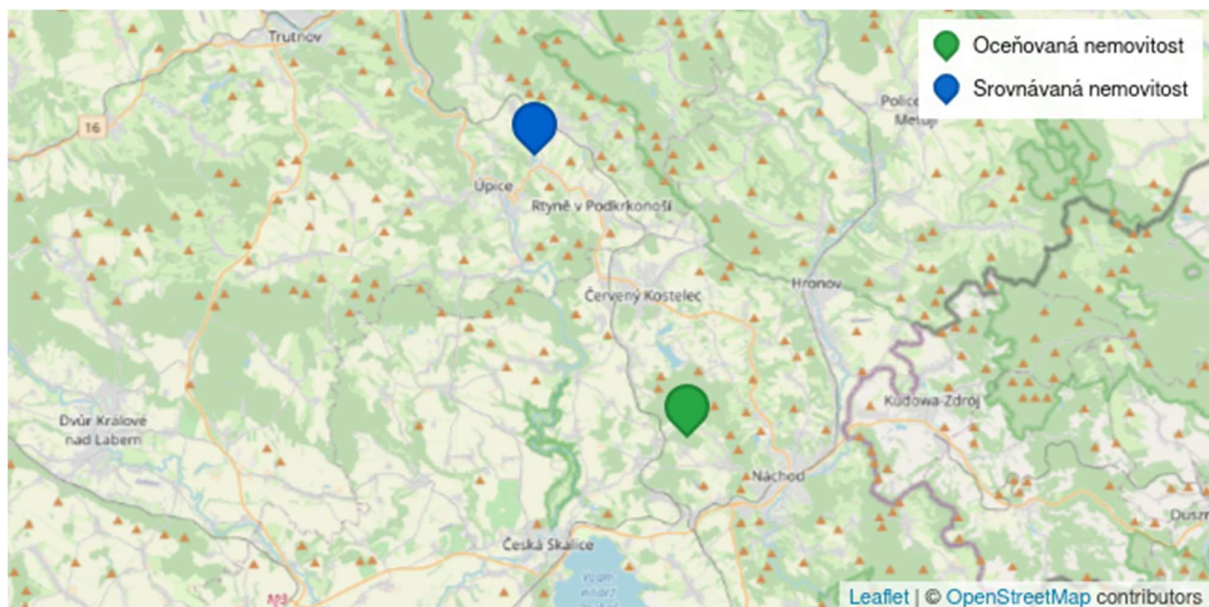




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



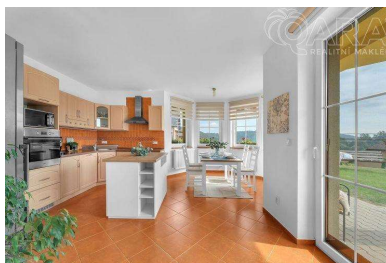
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

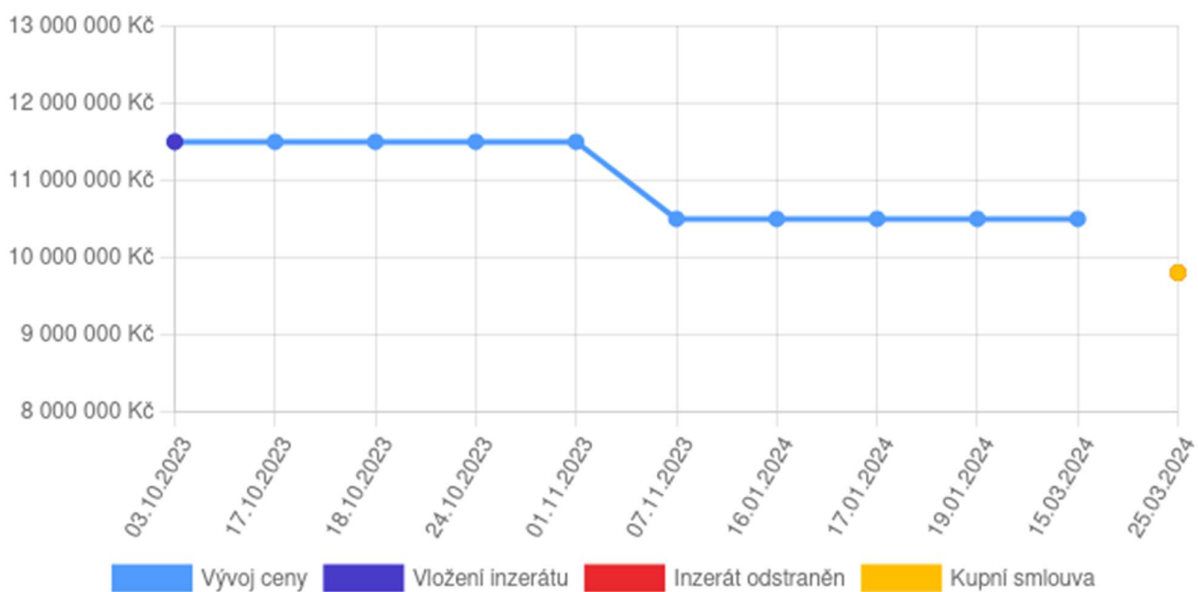
Lokalita	Havlovice č.p. 357, okres Trutnov	Cena dle KS	9 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.03.2024	Číslo řízení	V-2064/2024-610
Poznámka k ceně	cena je konečná včetně služeb	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1328 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlahová plocha	217 m ²
Užitná plocha	217 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	2		

Tento zděný rodinný dům v Havlovicích u Trutnova má spoustu plus. Jedním z nich je krásný VÝHLED do zeleně, který vám tato nemovitost stojící na kopci nabídne. A to je něco, co se lidem líbí. Člověk cítí, že má otevřené obzory a může se v životě rozlétnout. Dům nabízí dvě nadzemní podlaží. V přízemí se bude soustředit váš rodinný život, je zde prostorný obývací pokoj propojený s dostatečně velkou kuchyní. V 1. patře jsou 4 ložnice, které nabídnou příjemné zázemí pro každého člena rodiny. Nechybí ani praktická šatna. Rozvržení místností včetně garáže najdete v pláncích v galerii. Zahrada vám přinese prostor pro zaslouženou relaxaci a dětem pro hry. Je založena jako okrasná i užitková, takže nechybí ani ovocné stromky a keře. Pro milovníky pěstování tu máme i skleník. Osobitou atmosféru bydlení doplňuje zvonička vedle domu. Pokud jste romantici, oceníte ji. Hluku se ale nebojte, zvoní jen dvakrát denně. Dům byl kolaudován v roce 2007. Po technické stránce je v pořádku a byl zkontrolován technickým inspektorem. O teplo se stará kotel Atmos na tuhá paliva o výkonu 25kW. Alternativou je topení elektrinou, které lze nastavit. Případná instalace elektrokotle je také možná. Odpady jsou svedeny do tříkomorového septiku, vodovod je dálkový. Celkové měsíční náklady na provoz domu včetně spotřeby vody jsou krásných 3 800,- Kč. V obci je mateřská škola i základní škola do čtvrté třídy. Dům najdeme sice v klidné oblasti obklopené přírodou, dostanete se z něj ale poměrně rychle do větších měst. Trutnov (20 minut), Hradec Králové (40 minut), Praha (1.30 h), Náchod (30 minut). Za zmínku stojí i Adršpach (30 minut) nebo Krkonoše (55 minut). Pokud máte rádi pohyb, oceníte i sportovní areál přímo v Havlovicích, kde si můžete zahrát fotbal, tenis, beach volejbal nebo minigolf. Letní dny vám osvěží koupání ve vodní nádrži Rozkoš, které se přezdívá Východočeské moře a máte ji necelou půl hodinku od nemovitosti. Zaujalo vás to? Ozvěte se mi, ráda vám dům představím osobně.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

