

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 096888/2024

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:	Přibyslav nad Metují, Přibyslav, 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 26 stran textu včetně titulního listu a 22 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 1/2 rodinného domu č.p. 39 a pozemku parc. č. st. 46, p.p.č. 278/2 a 278/3 v obci Příbyslav, okres Náchod, katastrální území Příbyslav nad Metují na listu vlastnictví č. 116.

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 Přibyslav, č.p.39
Adresa předmětu ocenění:	Přibyslav nad Metují, Přibyslav, okres Náchod
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Náchod
Obec:	Přibyslav
Ulice:	
Katastrální území:	Přibyslav nad Metují

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 Stanislava Bejrová.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Bejr Ladislav, Lhotky 38, 54701 Kramolna	1/2
Vojtěchová Ilona, Koubovka 895, 54941 Červený Kostelec	1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 39, st.p.č. 46, p.p.č. 278/2 a 278/3 v obci Přibyslav, okres Náchod, katastrální území Přibyslav nad Metují na listu vlastnictví č. 116.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - RD stojí na místě původní zem. usedlosti a není zakreslen v kat. mapě dle skutečného stavu. Stavba stodoly již neexistuje a je zakreslená v kat. mapě.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1986 v Příbyslavi nad Metují. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je celkově podsklepený. V objektu není půda a má vybudované podkroví.

Základy má betonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 38 cm. Stropy jsou keramickobetonové, střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břízolitové a zateplení pláště není provedeno.

Vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: zastaralý prvek

střecha: bez vad

zdivo: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Dispozice rodinného domu je 5+1.

1.PP		
Príslušenství	Garáž	19,74 m ²
Ostatní prostory	Kotelna	17,95 m ²
Ostatní prostory	Chodba	7,12 m ²
Ostatní prostory	Prádelna	3,60 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	6,36 m ²
Ostatní prostory	Sušárna	19,68 m ²
1.NP		
Ostatní prostory	Zádveří	2,70 m ²
Koupelna, WC	WC	1,20 m ²
Kuchyně	Kuchyně	14,28 m ²
Ostatní prostory	Zádveří	2,20 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	5,50 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	29,20 m ²
Ostatní prostory	Zádveří	2,16 m ²
Ostatní prostory	Komora	2,76 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	2,05 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	7,71 m ²

Příslušenství	Lodžie	5,88 m ²
Příslušenství	Lodžie	5,88 m ²
Podkrovní		
Pokoj	Pokoj	15,22 m ²
Pokoj	Pokoj	13,54 m ²
Pokoj	Pokoj	17,93 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	5,70 m ²
Ostatní prostory	Předsín	10,21 m ²
Příslušenství	Lodžie	6,41 m ²
Příslušenství	Lodžie	5,82 m ²
Podlahová plocha		187,07 m²
Podlahová plocha vč. příslušenství		230,80 m ²

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

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr, keramická dlažba

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

místnosti: koberce, lino

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody, krb s krbovou vložkou, 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. Svod splašků je řešen přes septik do vsakovacího trativodu. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva, zčásti lokálně krbem s krbovou vložkou. Topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 2163 m². Pozemek je rovinatý. Pozemek je oplocený zčásti zděným plotem, zčásti je oplocený kovaným plotem s podezdívkou a pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty tvoří ovocné dřeviny a okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - letní přístřešek, vybudovaný z části bývalé zděné stodoly.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Rodinný dům je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů, soustava škol není v místě dostupná a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních a sportovních zařízení. 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.

Na oceňovaném majetku vázne věcné břemeno užívání PRO Stanislavu Bejrovou. Další věcná břemena zapsaná na LV 116 jsou bezpředmětná. Pan Ladislav Bejr již nežije, p.p.č. 278/8 již nesousedí se st.p.č. 46.

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	celkové
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	1986
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	38 cm
	Stropy	keramickobetonové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břízolitové
	Vnitřní omítky	štukové

	Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: bez vad zdivo: zastaralý prvek
--	-----------	--

Popis vnitřních prostor	Dispozice	5+1
	Typ oken	dřevěná s dvojsklem
	Příslušenství oken	
	Orientace oken obytných místností	východ, 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
		Příslušenství Garáž 19,74 m ²
		Ostatní prostory Kotelna 17,95 m ²
		Ostatní prostory Chodba 7,12 m ²
		Ostatní prostory Prádelna 3,60 m ²
		Ostatní prostory Schodiště 6,36 m ²
		Ostatní prostory Sušárna 19,68 m ²
		1.NP
		Ostatní prostory Zádveří 2,70 m ²
		Koupelna, WC WC 1,20 m ²
		Kuchyně Kuchyně 14,28 m ²
		Ostatní prostory Zádveří 2,20 m ²
		Ostatní prostory Předstíň 5,50 m ²
		Pokoj Obývací pokoj 29,20 m ²
		Ostatní prostory Zádveří 2,16 m ²
		Ostatní prostory Komora 2,76 m ²
		Ostatní prostory Předstíň 2,05 m ²
		Ostatní prostory Schodiště 7,71 m ²
		Příslušenství Lodžie 5,88 m ²
		Příslušenství Lodžie 5,88 m ²
		Podkroví

		Pokoj	Pokoj	15,22 m ²
		Pokoj	Pokoj	13,54 m ²
		Pokoj	Pokoj	17,93 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	5,70 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň	10,21 m ²
		Příslušenství	Lodžie	6,41 m ²
		Příslušenství	Lodžie	5,82 m ²
		Podlahová plocha		187,07 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		230,80 m ²
	Elektřina		230V a 400V	
Vodovod		vodovod, připojení ke studni		
Svod splašek		trativod, septik		
Plynovod		ne		
Řešení vytápění v domě		krbová vložka, kotel na tuhá paliva		
Topná tělesa		závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody v domě		bojler		
Podlahy v domě		ostatní: cementový potěr, keramická dlažba chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: koberce, lino		
Popis stavu		dobrý		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	2163 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	letní přístřešek z části bývalé stodoly
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot, kovaný plot s podezdívkou, 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	širší centrum 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 se nenachází žádná vybavenost z

		hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět; 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	věcné břemeno užívání – je oceněno. Na oceňovaném majetku vážne věcné břemeno užívání pro Stanislavu Bejrovou. Další věcná břemena zapsaná na LV 116 jsou bezpředmětná. Pan Ladislav Bejr již nežije, p.p.č. 278/8 již nesousedí se st.p.č. 46.
	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: Příbyslav nad Metují 39
Příbyslav nad Metují

LV: 116

Kraj: Královéhradecký

Okres: Náchod

Obec: Příbyslav

Katastrální území: Příbyslav nad Metují

Počet obyvatel: 205

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

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	Pi
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{332,00 \text{ Kč/m}^2}$

Obsah

1. RD č.p. 39
2. Zahradní přístřešek z bývalé stodoly
3. Studna
4. Pozemky
5. Porosty

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno doživotního užívání

Zjištěnou cenu lze o věcná břemena a závady dle § 49 snížit nejvýše o 80 %.

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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,818}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
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	II	0,00

využití		
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,843}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,020}$$

1. RD č.p. 39

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:	39 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 541,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	9,52*10,20	=	97,10 m ²
1.NP:	9,52*10,20	=	97,10 m ²
podkroví:	9,52*10,20	=	97,10 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	97,10 m ²	2,60 m
1.NP:	97,10 m ²	2,90 m
podkroví:	97,10 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(9,52*10,20)*(2,60)	=	252,47 m ³
1.NP:	(9,52*10,20)*(2,90)	=	281,60 m ³
podkroví a zastřešení:	(9,52*10,20)*6,10*0,50	=	296,17 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	830,24 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	97,10 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	291,30 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
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 a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
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: nad 800 m ² celkem	III	0,01
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 stáří 39 let:

$$s = 1 - 0,005 * 39 = \mathbf{0,805}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,805 = \mathbf{0,829}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 2\,541,- \text{ Kč/m}^3 * 0,829 = 2\,106,49 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 830,24 \text{ m}^3 * 2\,106,49 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 1,030 = 1\,783\,345,44 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,783\,345,44 \text{ Kč}}$$

2. Zahradní přístřešek z bývalé stodoly

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ G

přístřešky

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	4,30*8,20 =	35,26 2,30 m
		35,26 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(4,30*8,20)*(2,30) =
Z	zastřešení pultové	4,30*8,20*0,60*0,50 =
		91,68 m³

Obestavěný prostor - celkem:

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné	P	100
2. Obvodové stěny	opukové kamenné zdivo	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	spárované režné zdivo, omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	12,20	100	0,46	5,61
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,41
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9341

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9341
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 723,97
Plná cena: 91,68 m ³ * 1 723,97 Kč/m ³	=	158 053,57 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 40 = 62,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,375
=	59 270,09 Kč
*	1,020
=	60 455,49 Kč

Zahradní přístřešek z bývalé stodoly - cena zjištěná

=	60 455,49 Kč
---	---------------------

3. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 6,50 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

další hloubka: 1,50 m * 3 810,- Kč/m

Základní cena celkem

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Upravená cena studny

+	9 750,- Kč
+	5 715,- Kč
=	15 465,- Kč
*	0,8000
*	3,4810
=	43 066,93 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 95 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 95 / 120 = 79,2 %

Koeficient opotřebení: (1 - 79,2 % / 100)

*	0,208
=	8 957,92Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	10 780,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	3,4810
	=	30 020,14 Kč
opotřebení čerpadel 79,2 %	*	0,208
	=	6 244,19 Kč

Upravená cena čerpadel

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

+	6 244,19 Kč
=	15 202,11 Kč
*	1,020
=	15 506,15 Kč

Studna - cena zjištěná

= 15 506,15 Kč

4. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

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 chráněné 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

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,030 = 1,020$

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	332,-	1,020		338,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 46	1 321	338,64	447 343,44
§ 4 odst. 1	zahrada	278/2	482	338,64	163 224,48
§ 4 odst. 1	zahrada	278/3	360	338,64	121 910,40
Stavební pozemky - celkem			2 163		732 478,32

Pozemky - cena zjištěná celkem = **732 478,32 Kč**

5. Porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	732 478,32
Celková výměra pozemku	m ²	2 163,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	1 200,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	406 368,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	26 413,92

Porosty = **26 413,92 Kč**

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno doživotního užívání

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 75 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Obvyklé roční nájemné

Název	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
	187,00 m ²	1 520,40	284 314,80	0,00	284 314,80
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					284 314,80
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	284 314,80

Míra kapitalizace: 4,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 284\,314,80 * ((1 + 4,5 \%)^{11} - 1) / (4,5 \% * (1 + 4,5 \%)^{11})$$

Hodnota věcného břemene činí = **2 424 897,31 Kč**

Zjištěnou cenu lze o věcná břemena a závady dle § 49 snížit nejvýše o 80 %.

Výsledky analýzy dat

1. RD č.p. 39	1 783 345,40 Kč
2. Zahradní přístřešek z bývalé stodoly	60 455,50 Kč
3. Studna	15 506,20 Kč
4. Pozemky	732 478,30 Kč
5. Porosty	26 413,90 Kč
Ocenění - celkem:	2 618 199,30 Kč
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku	
1. Věcné břemeno doživotního užívání	-2 424 897,30 Kč
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku - celkem:	-2 424 897,30 Kč
Zjištěnou cenu lze o věcná břemena a závady dle § 49 snížit nejvýše o 80 %.	
Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	523 639,86 Kč
Zjištěná cena - celkem:	523 639,86 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	523 640,- Kč
slovy: Pět set dvacet tři tisíc šest set čtyřicet 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 Příbyslav nad Metují č.p. 39, Příbyslav, okres Náchod

Příbyslav nad Metují, Příbyslav, okres Náchod						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Příbyslav nad Metují, Příbyslav, okres Náchod	187 m ²	dobrý	2163 m ²	celkově podsklepený s garáží, letní přístřešek	
1	Kramolna č.p. 176, okres Náchod	177 m ²	velmi dobrý	421 m ²	1/3 podsklepený, garáž, kůlna	řadový RD
2	Libňatov č.p. 110, okres Trutnov	195 m ²	dobrý	1029 m ²	částečně podsklepený s garáží, na zahradě zděná garáž s kůlnou a skladem	
3	Poříčská, Velké Poříčí, okres Náchod	160 m ²	před rekonstrukcí	764 m ²	garáž, dřevěná kolna, přístěnek a skleník	
4	Na Skalce č.p. 248, Náchod, okres Náchod	156 m ²	dobrý	808 m ²	celý podsklepený s garáží	
5	Družstevní č.p. 1097, Náchod, okres Náchod	180 m ²	před rekonstrukcí	554 m ²	celý podsklepený	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen Kč	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	24 858,76 Kč	1	24 858,76	1.02	1.01	1.1	0.7 ¹	0.95	0.95	0.715911735	34 723,22 Kč
2	19 948,72 Kč	1	19 948,72	1.02	1	1	0.76 ²	1.02	1	0.790704	25 229,06 Kč
3	24 375,00 Kč	0.9	21 937,50	1.1	1.01	0.95	0.71 ³	0.98	1	0.73438211	29 872,05 Kč
4	26 923,08 Kč	1	26 923,08	1.1	1.02	1	0.72 ⁴	0.99	1	0.7997616	33 663,88 Kč
5	20 500,00 Kč	1	20 500,00	1.1	1	0.9	0.7 ⁵	0.97	1	0.67221	30 496,42 Kč
Celkem průměr									30 796,93 Kč		
Minimum									25 229,06 Kč		
Maximum									34 723,22 Kč		
Směrodatná odchylka - s									3 727,67 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									27 069,26 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									34 524,59 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.1] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší											
² [K4; č.2] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší											
³ [K4; č.3] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší											
⁴ [K4; č.4] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší											
⁵ [K4; č.5] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší											

Porovnávané 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

$$\begin{aligned}
 & 30\,796,93 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad \cdot 187 \text{ m}^2 \\
 & \hline
 & = 5\,759\,025 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

5 759 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Přibyslav nad Metují, Přibyslav, okres Náchod						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Přibyslav nad Metují, Přibyslav, okres Náchod	187 m ²	dobrý	2163 m ²	celkově podsklepený s garáží, letní přístřešek	
1	Kramolna č.p. 176, okres Náchod	177 m ²	velmi dobrý	421 m ²	1/3 podsklepený, garáž, kůlna	řadový RD
2	Libňatov č.p. 110, okres Trutnov	195 m ²	dobrý	1029 m ²	částečně podsklepený s garáží, na zahradě zděná garáž s kůlnou a skladem	
3	Poříčská, Velké Poříčí, okres Náchod	160 m ²	před rekonstrukcí	764 m ²	garáž, dřevěná kolna, přístěnek a skleník	
4	Na Skalce č.p. 248, Náchod, okres Náchod	156 m ²	dobrý	808 m ²	celý podsklepený s garáží	
5	Družstevní č.p. 1097, Náchod, okres Náchod	180 m ²	před rekonstrukcí	554 m ²	celý podsklepený	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	24 858,76 Kč	1	24 858,76 Kč
2	19 948,72 Kč	1	19 948,72 Kč
3	24 375,00 Kč	0.9	21 937,50 Kč
4	26 923,08 Kč	1	26 923,08 Kč
5	20 500,00 Kč	1	20 500,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	19 948,72 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	26 923,08 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.35
Střední hodnota			22 833,61 Kč
Medián			24 858,76 Kč
Rozdíl max-min			6 974,36 Kč

Základní cena: 22 833,61 Kč/m²

Úprava ceny: $22\,833,61 \text{ Kč} \cdot 1,1000 = 25\,116,97 \text{ Kč/m}^2$

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

$25\,116,97 \text{ Kč/m}^2$

$\cdot 187 \text{ m}^2$

$= 4\,696\,873 \text{ Kč}$

Celková cena po zaokrouhlení:

4 697 000 Kč

Rodinný dům Příbyslav nad Metují, Příbyslav, okres Náchod – měsíční nájemné

Příbyslav nad Metují, Příbyslav, okres Náchod					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Příbyslav nad Metují, Příbyslav, okres Náchod	187 m ²	dobrý	2163 m ²	
1	Ohnišov, okres Rychnov nad Kněžnou	270 m ²	velmi dobrý	1200 m ²	
2	Bystré, okres Rychnov nad Kněžnou	122 m ²	dobrý	1393 m ²	
3	Hradní, Nový Hrádek, okres Náchod	74 m ²	dobrý	180 m ²	
4	Havlovice, okres Trutnov	130 m ²	dobrý	2246 m ²	
5	Újezdec, Lhota pod Hoříčkami, okres Náchod	100 m ²	dobrý	270 m ²	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	77,78 Kč	0.9	70,00 Kč	1	0.96	1.1	0.8 ¹	1	0.8448	82,86 Kč
2	123,36 Kč	0.9	111,02 Kč	1	1.03	1	0.84	1	0.8652	128,32 Kč
3	104,05 Kč	0.9	93,65 Kč	1.05	1.06	1	0.7 ²	1	0.7791	120,20 Kč
4	153,85 Kč	0.9	138,46 Kč	1.05	1.03	1	1.02	1	1.10313	125,52 Kč
5	150,00 Kč	0.9	135,00 Kč	1	1.04	1.05	0.7 ³	1	0.7644	176,61 Kč
Celkem průměr									126,70 Kč	
Minimum									82,86 Kč	
Maximum									176,61 Kč	
Směrodatná odchylka - s									33,39 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									93,31 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									160,09 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 redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										
Komentáře:										
¹ [K4; č.1] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší										
² [K4; č.3] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší										
³ [K4; č.5] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menš										

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

126,70 Kč/m²

* 187 m²

= 23 693 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

Měsíční nájemné : 24 000 Kč

Hodnota věcného břemene činí

= 2 424 897,31 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu 2 618 200 Kč

Hodnota věcného břemene činí 2 424 897,31 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

5 759 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

4 697 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
- klidná lokalita, velký pozemek	- minimální občanská vybavenost, nutnost dojíždění, nutnost modernizace domu

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.

Obvyklá cena celé nemovitosti po odečtení věcného břemene: 3 334 103,-Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu 1/2 rodinného domu č.p. 39 a pozemku parc. č. st. 46, p.p.č. 278/2 a 278/3 v obci Příbyslav, okres Náchod, katastrální území Příbyslav nad Metují na listu vlastnictví č. 116.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 1/2 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po odečtení hodnoty věcného břemene a aplikaci dodatečné sračky 20 % zohledňující horší prodejnost ideálních podílů po zaokrouhlení na

1 334 000,- Kč

Slovy: jedenmiliontřistatřicetčtyřitisíc 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 096888/2024.

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: 574368 Přibyslav

Kat.území: 735710 Přibyslav nad Metují

List vlastnictví: 116

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	1/2
Vojtěchová Ilona, Koubovka 895, 54941 Červený Kostelec	755820/3224	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St.	46	1321	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Přibyslav, č.p. 39, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 46					
	278/2	482	zahrada		zemědělský půdní fond
	278/3	360	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: St. 46

Povinnost k

Parcela: 278/8

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1858/1997 ze dne 6.5.1997. Právní účinky vkladu ke dni 6.5.1997.

POLVZ:24/1997

Z-11100024/1997-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C. Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Bejrová Stanislava, č.p. 39, 54901 Přibyslav, RČ/IČO: 506225/029

Povinnost k

Parcela: St. 46, Parcela: 278/2, Parcela: 278/3

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 25.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2015 15:52:13. Zápis proveden dne 20.03.2015.

V-1573/2015-605

Pořadí k 25.02.2015 15:52

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Bejr Ladislav, č.p. 39, 54901 Přibyslav, RČ/IČO: 490909/199

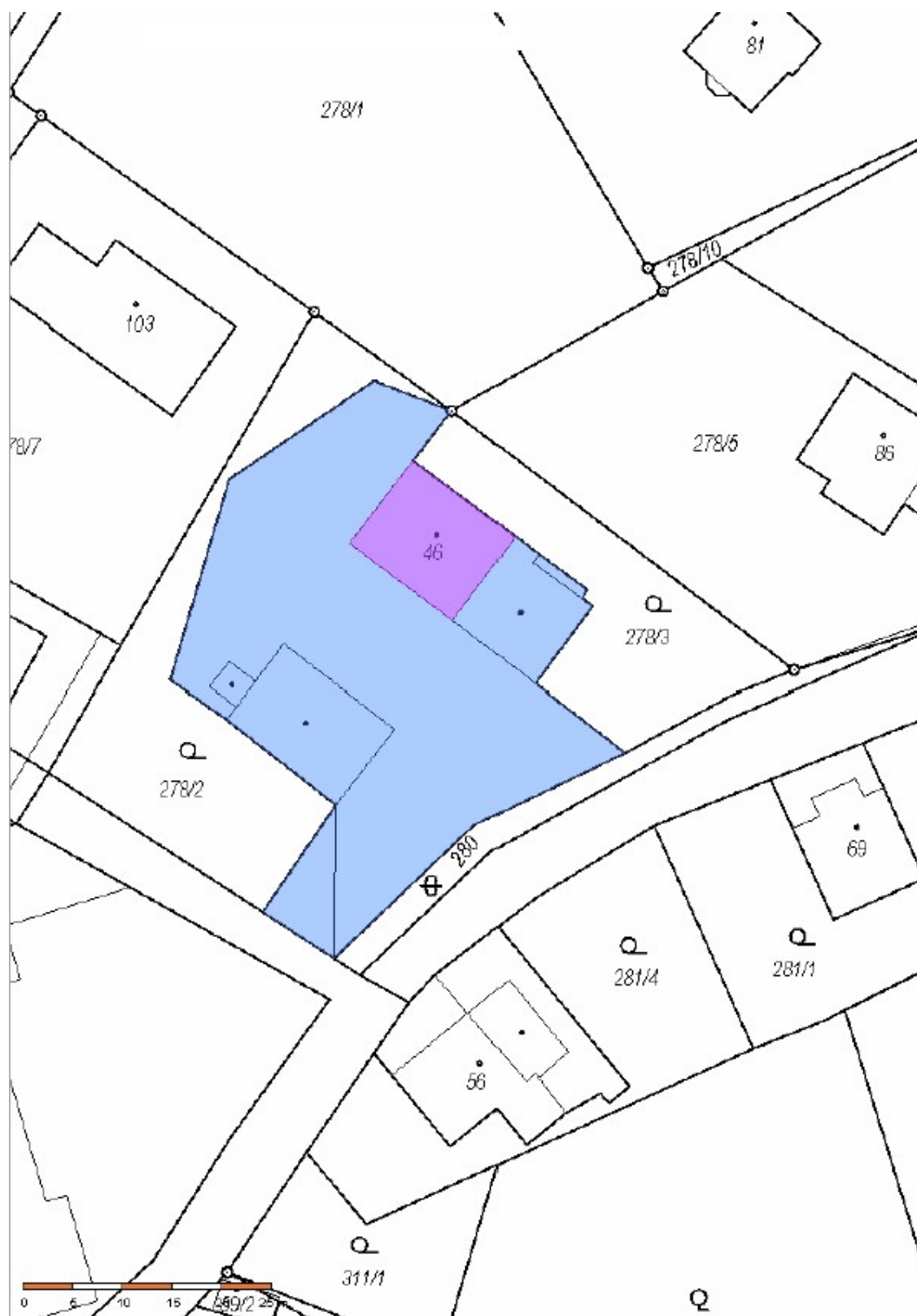
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

strana 1

27

Katastrální mapa



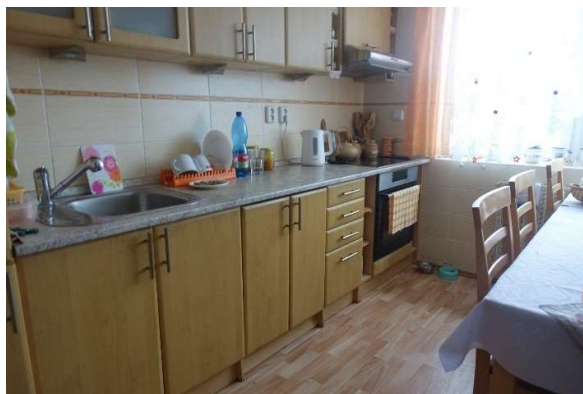
Ortofoto mapa

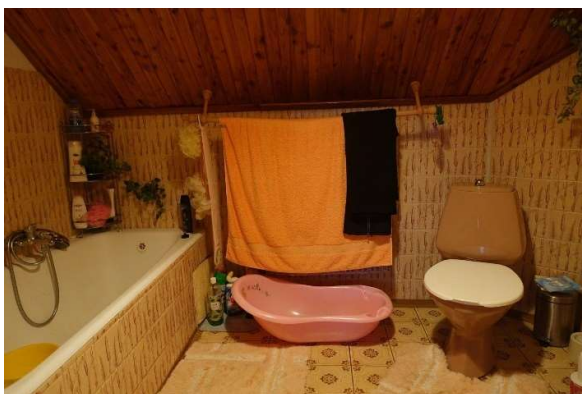


Situace



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)

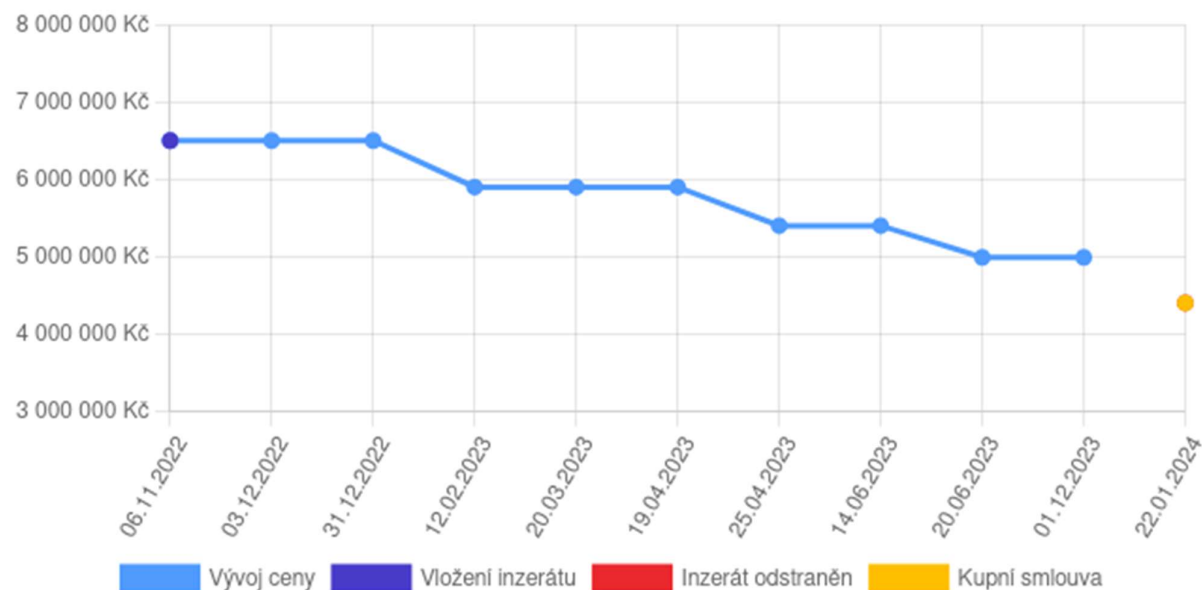
Lokalita	Kramolna č.p. 176, okres Náchod	Cena dle KS	4 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.01.2024	Číslo řízení	V-348/2024-605
Poznámka k ceně	Náš finanční specialista vám připraví několik možností, jak nejlépe financovat nákup tohoto domu.	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	421 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ 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.

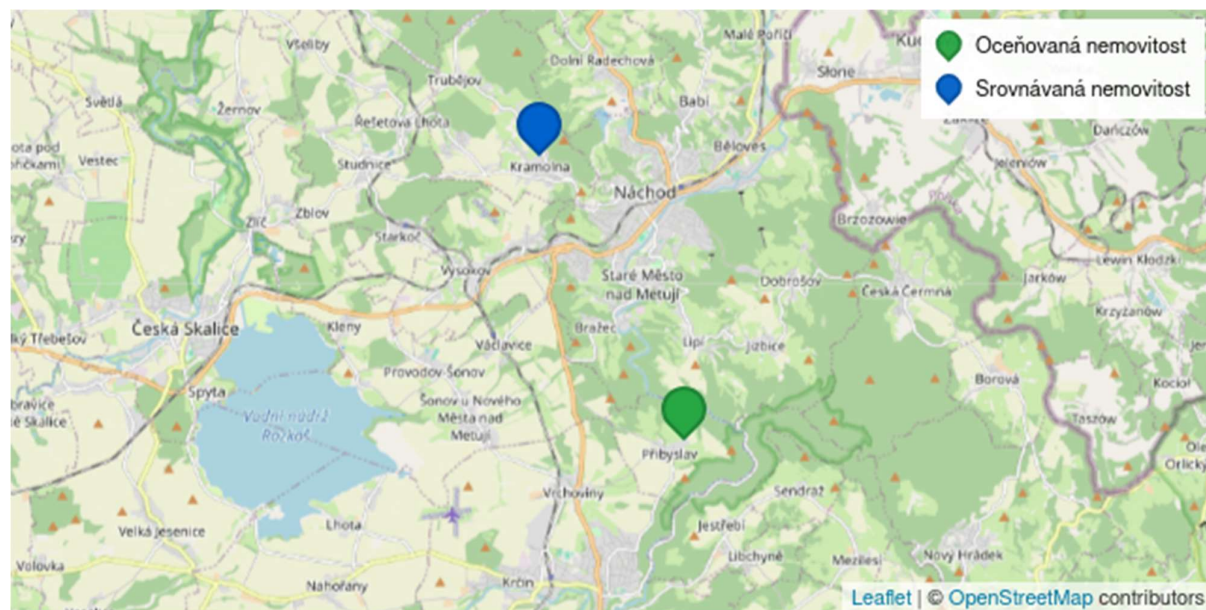
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

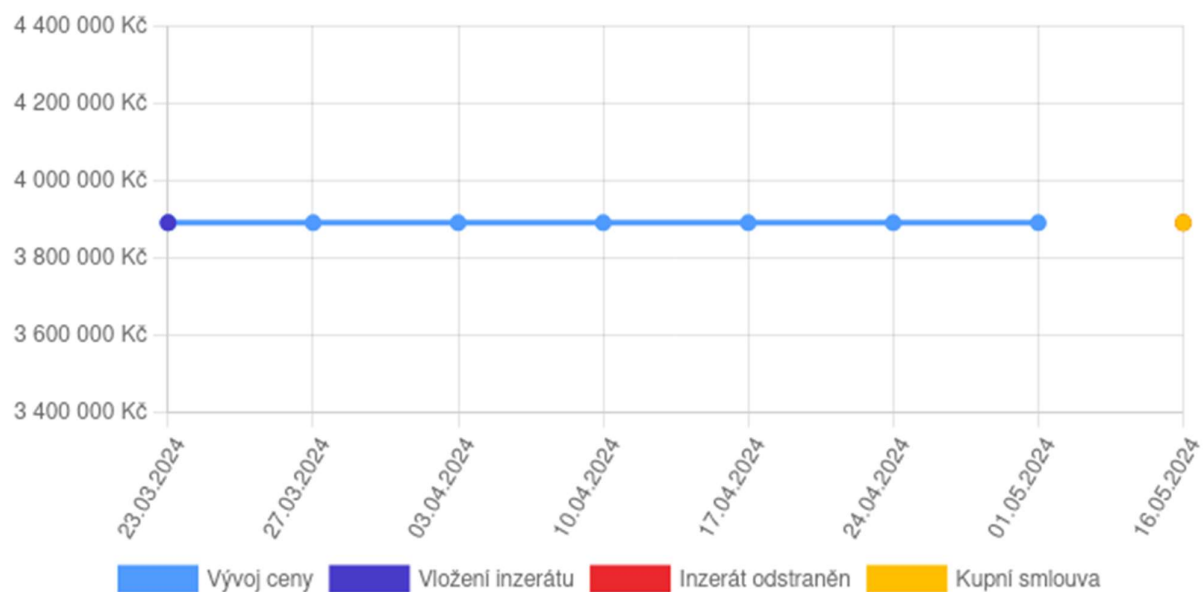
Lokalita	Libňatov č.p. 110, okres Trutnov	Cena dle KS	3 890 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.05.2024	Číslo řízení	V-3371/2024-610
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1029 m ²	Stav	Dobrý
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Užitná plocha	195 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	3
Plyn	Ne	Voda	Vodovod

Aktuálně nabízíme k prodeji krásný vícegenerační rodinný dům. Nemovitost se nachází v klidné obci Libňatov, okr. Trutnov - daleko od rušného městského shonu. Nemovitost je tak vhodná pro ty, kteří hledají klidné prostředí a přírodu kolem sebe. Dům je dispozičně rozdělen na dva samostatné byty, každý v jednom nadzemním podlaží. Příslušenstvím je potom prostorná garáž a sklepní prostory v suterénu domu. V přízemí je umístěn byt dispozice 2+1 s pracovním (možný další pokoj) a prostorným balkonem. V patře potom byt dispozice 2+1 s přípravou na vybudování dalšího pokoje (nyní komora). Byt má terasu a vstup na zahradu. Okna bytů jsou orientována na východ, jih a západ, dům je tak světlý a vzdušný. Dům je v dobrém stavebně technickém stavu, s provedenou výměnou střešní krytiny (kanadský šindel) a okapového systému (bezúdržbový zn. Lindab) v roce 2020. Zdrojem vytápění je kotel na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů v domě, ohřev teplé vody zajišťuje kombinovaný bojler. Odpadní vody jsou svedeny do septiku. Dům je napojen na obecní vodovod a elektřinu z rozvodné sítě. PENB nevyhotoven, proto uváděna třída G. Pozemek je o celkové výměře 1.029 m², je oplocený, v přední části s vjezdovou branou. Samotná zahrada má výměru 888 m², je zčásti svažitá, s vysázenými ovocnými a okrasnými stromy. V přední části se nachází plechová garáž a kůlna k uložení věcí. Nemovitost je díky své velikosti vhodná pro několik způsobů využití - vícegenerační bydlení, bydlení dvou samostatných rodin, vlastní bydlení + pronájem dalšího bytu, vlastní bydlení + sídlo firmy + dílna atd. Pokud hledáte ideální místo na bydlení pro vaši rodinu, neváhejte a kontaktujte nás pro více informací či prohlídku tohoto skvělého domu. Ve fotogalerii rodinného domu je využita vizualizace možného stavu místností po rekonstrukci. Kupní cena za nemovitost činí 3.890.000,- Kč. Právní servis, úschova kupní ceny a další rozsáhlé služby jsou pro kupující zdarma. Rádi vám zajistíme financování koupe prostřednictvím našeho hypotečního specialisty.

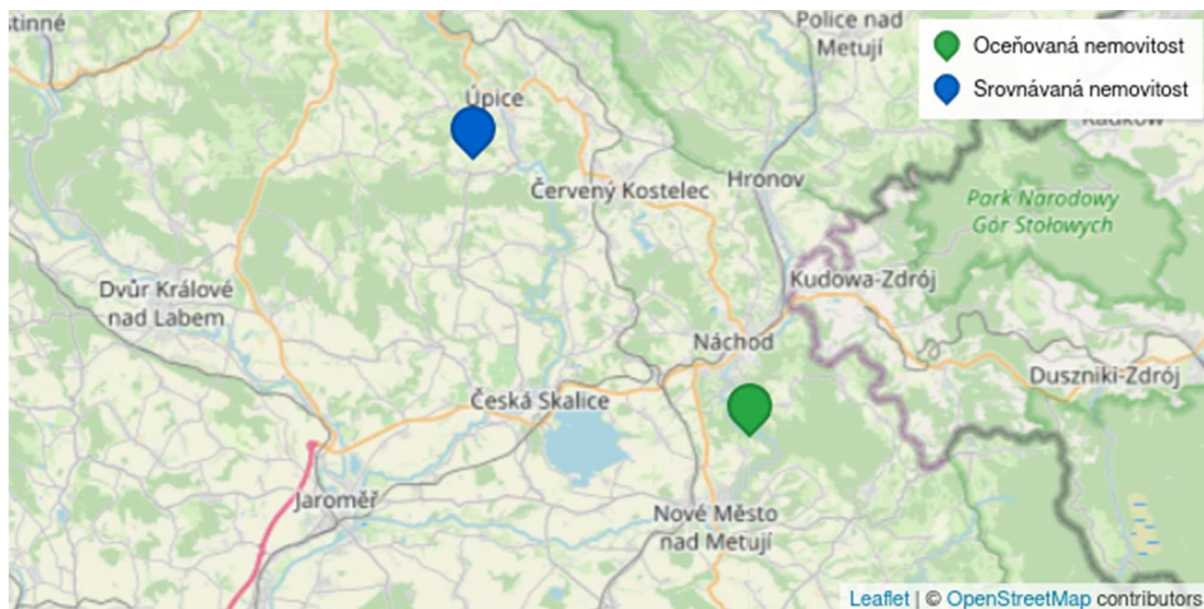
2. Fotodokumentace



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	Poříčská, Velké Poříčí, okres Náchod	Cena	3 900 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	764 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Vytápění	Plynový kotel
Garáž	Ano	Užitná plocha	160 m ²
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Rodinný, dvougenerační dům na rohu náměstí ve Velkém Poříčí na spojnici ulice K Letišti a Poříčská. Přízemí domu tvoří vstupní veranda, chodba se schodištěm do 1. patra, dvě velké obytné místnosti a prostorná jídelna s kuchyňskou linkou. Dále zde je koupelna a samostatné WC. Z verandy se dále vchází do velké garáže a zadním východem do prostorného přístavku. Do 1. patra se vychází po pevném schodišti (betonové schody s potahem z linolea). V 1. patře domu je chodba, dvě samostatné prostorné místnosti a jídelna s kuchyňskou linkou a také koupelna a WC (půdorysově je obytná část obdobná jako přízemí). Navíc na dvoře je dřevěná kolna a přístěnek. Do podkrovních (půdních) prostor se vchází po dřevěném schodišti. V podkroví jsou další prostory a díky využití technologie střešních oken (tato jsou již však dožilá) zde vznikly jednoduchou vestavbou další pokojíky (celkem 4). Na dvoře je ještě dřevěná kolna, přístěnek a skleník. Nemovitost po nutných stavebních úpravách může sloužit jako výtečné rodinné bydlení. Lze jej využít jako jednogenerační dům s využitím obou podlaží nebo jako dvougenerační bydlení, samostatně v každém podlaží.

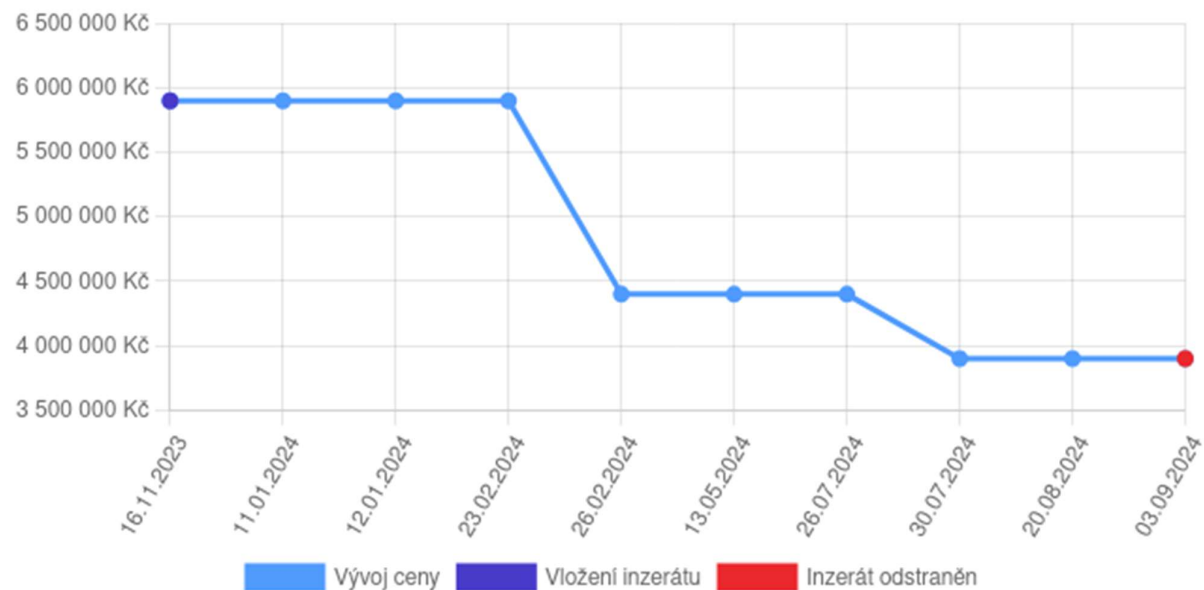
Elektrovody jsou pro obě podlaží odděleny a dříve byla nemovitost osazena i dvěma elektroměry. Dnes je elektroměr pouze jeden. V posledních letech sloužila nemovitost k ubytování několika zahraničních dělníků. Pozemek je velmi dobře přístupný z obecní komunikace. Má zpevněné prostorné nádvoří. Oba obytné prostory jsou vytápěny ústředním topením s využitím plynového kotle. Ohřev teplé vody je řešen elektrickým bojlerem. Objekt má střešní krytinu z eternitových šablon, podkroví je zatepleno vatou. Je napojen na vodovodní řad, odpady jsou svedeny do kanalizace. Elektřina 230/400V. Celková plocha pozemků včetně zastavěné plochy je 764 m². Jedná se o dobrou volbu pro rodinné bydlení. Velké Poříčí je městysem a poskytuje veškeré potřebné služby. Výhodou je i blízkost Polska, které nabízí výrazné úspory při nákupech nejen potravin, ale například i stavebního materiálu k nutné rekonstrukci. S případným financováním Vám rádi poradíme zdarma.

2. Fotodokumentace

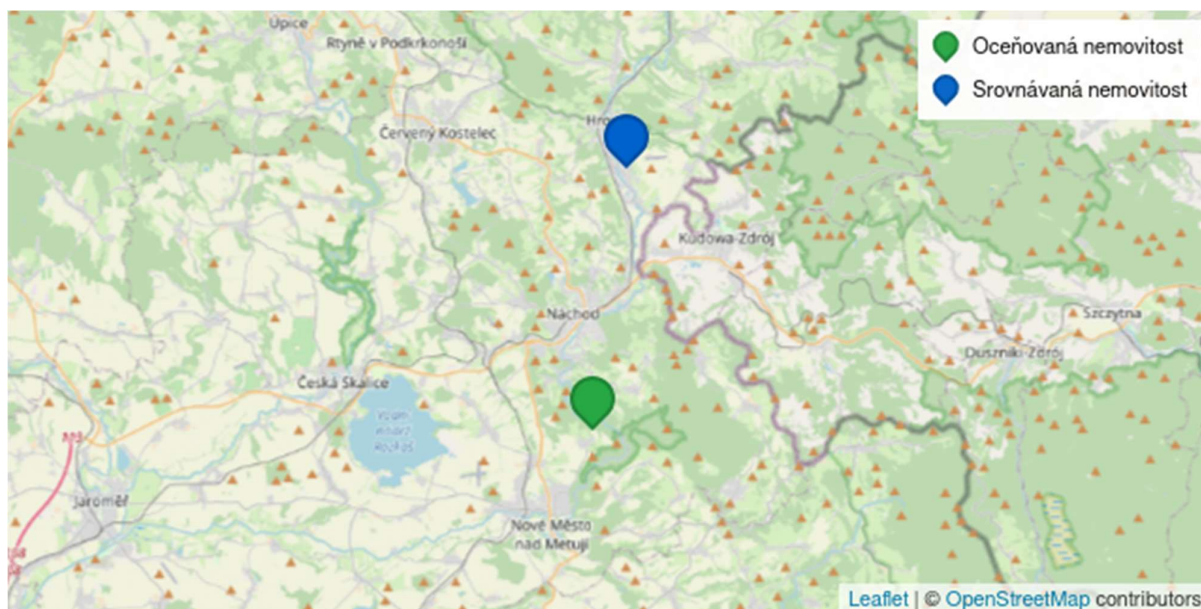




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

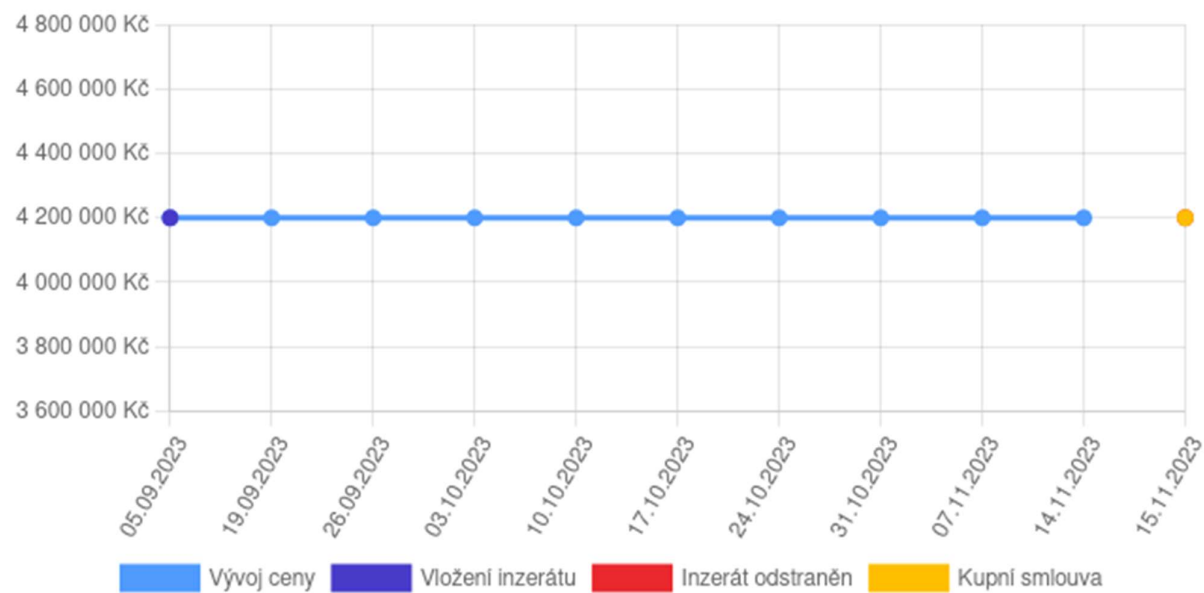
Lokalita	Na Skalce č.p. 248, Náchod, okres Náchod	Cena dle KS	4 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.11.2023	Číslo řízení	V-6270/2023-605
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně realitního a právního servisu
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	808 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V	Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Užitná plocha	156 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Jímka	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

REZERVACE - Exkluzivně nabízíme k prodeji pěkný rodinný dům se zahradou v Náchodě. Celý dům je podsklepený, dvoupodlažní s velkým půdním prostorem. Je vhodný pro rodiny, dvougenerační bydlení i podnikání. Dům má dvě obytná podlaží - ve zvýšeném přízemí je byt 3 + kk 77 m² a v patře je byt 4 + kk 79 m² + terasa 10 m². Obytné pokoje jsou orientovány do zahrady - od východu, přes jih až k západu. Dům je napojený na všechny inženýrské sítě - elektřina, plyn, voda a odpady jsou svedeny do jímky. Možnost napojení na kanalizaci, která je před domem. Dům má ústřední vytápění plynovým kotlem i kotlem na tuhá paliva. V domě je pěkná garáž se zpevněným příjezdem ze zahrady. Na zahradě je skleník 16 m², studna, zahradní domek 14 m² a okrasné a ovocné stromy a keře. Pozemek má výměru 808 m², z toho je 200 m² zastavěná plocha. Nabízíme Vám pěkný dům s nízkými náklady na bydlení a dobrými sousedy → přijďte se podívat. ☺

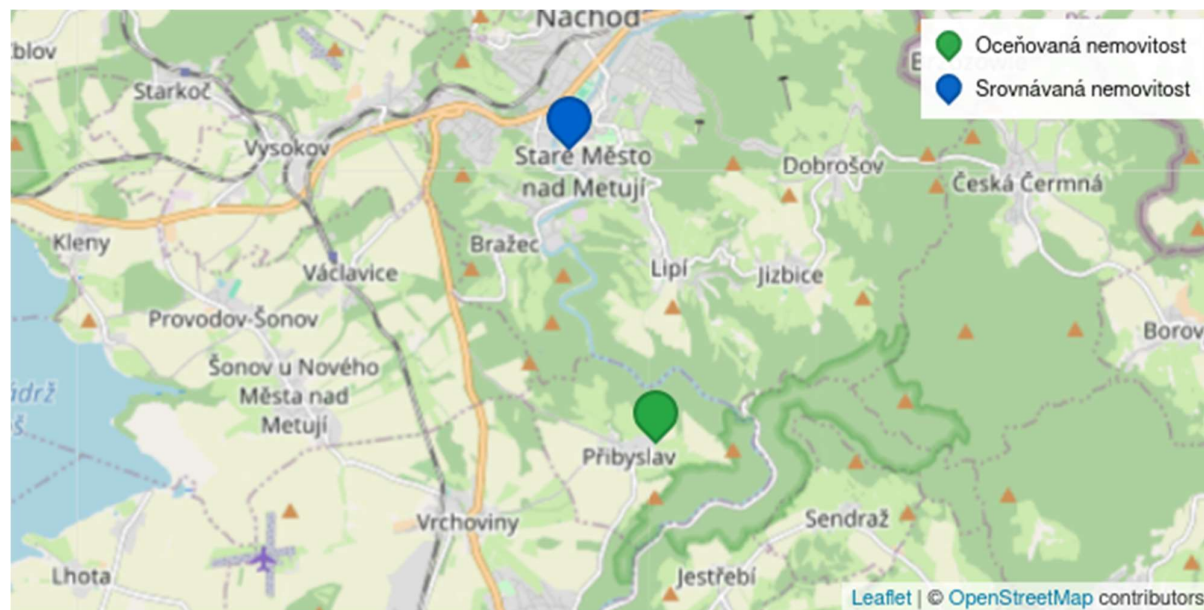
2. Fotodokumentace



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)

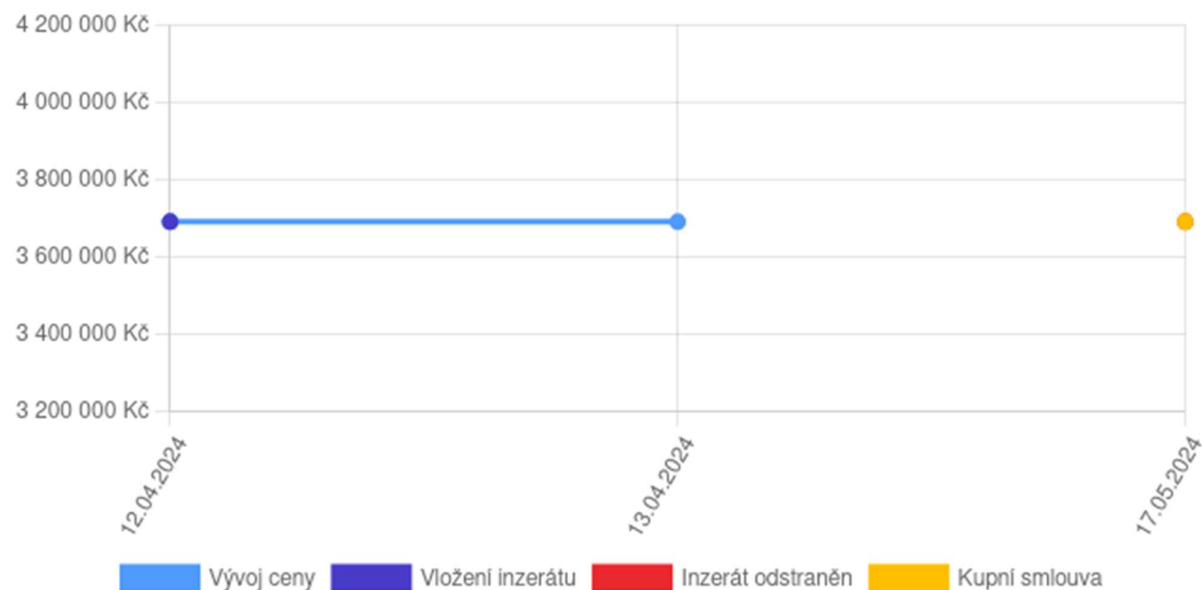
Lokalita	Družstevní č.p. 1097, Náchod, okres Náchod	Cena dle KS	3 690 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.05.2024	Číslo řízení	V-2632/2024-605
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	554 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V	Vytápění	Ústřední vytápění
Užitná plocha	180 m ²	Poloha nemovitosti	Sídliště
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod

Prvorepubliková vilka na rozhraní sídliště a náchodského lesoparku Montace s velmi pěkným světlým pozemkem. Bezproblémový příjezd po Mánesově nábřeží podél řeky Metuje. Samotná budova disponuje dvěma byty 2+1 (cca 90 m²) spojených vstupní halou s nezávislým schodištěm. Objekt je připojen na elektřinu, vodu, kanalizaci a horkovod. Ústřední vytápění i ohřev TUV je zajištěn centrálně horkovodem. Dům je v udržovaném původním stavu a kdy v rámci investic proběhla výměna oken za plastová. Interiér je čistý, ihned k použití nicméně vyžaduje modernizaci. Nemovitost je podsklepena. Pozemek je rovný a kompletně oplocený. Umístění domu v této části města umožňuje vlastní bydlení, nebo investiční záměr. Případně vzhledem nedostatku parkovacích míst v okolí i jako firemní sídlo.

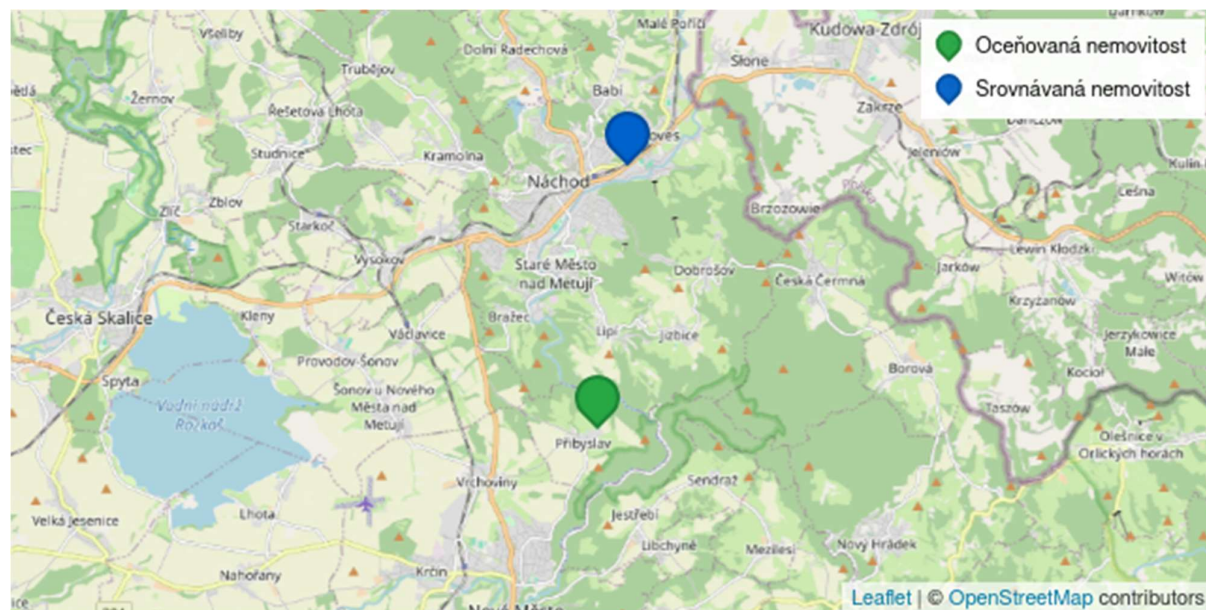
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – nájemné v RD

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Ohnišov, okres Rychnov nad Kněžnou	Cena	21 000 Kč
Poznámka k ceně	+ energie, včetně DPH, bez poplatků, + provize RK, včetně právního servisu	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1200 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektrina	230V
Vytápění	Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva	Garáž	Ano
Užitná plocha	270 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Ne	Voda	Místní zdroj

Váš domov snů v srdci klidné vesnice Ohnišov Hledáte idylické bydlení pro svoji rodinu, kde se snoubí pohodlí s komfortem? Pak už nehledejte, právě pro vás máme nabídku pronájmu rodinného domu v malebné vesnici Ohnišov! Tento prostorný dům se 270m² užitné plochy na pozemku o rozloze 1200m² nabízí vše, co potřebujete pro spokojený život. Po kompletní rekonstrukci se pyšní moderním designem a funkčním vybavením. Dům je částečně zařízený, a tak můžete ihned začít užívat jeho útulné prostředí. K dispozici je prostorný obývací pokoj s krbem, ideální pro chladné zimní večery, 2 koupelny a samozřejmě i praktický sklep, který je ideálním místem pro zásobování domácností, nebo posezení s přáteli v horkých letních dnech. Venkovní prostory domu vám nabídnou oázu klidu a odpočinku. Na rozlehlé zahradě si můžete vytvořit grilovací kout nebo relaxační zónu s bazénem, který v horkých letních dnech ocení všichni členové rodiny. Samozřejmostí je parkování v samostatné dvougaráži. A co více, dům se nachází v klidné a bezpečné části vesnice Ohnišov, která je obklopena krásnou přírodou.

2. Fotodokumentace



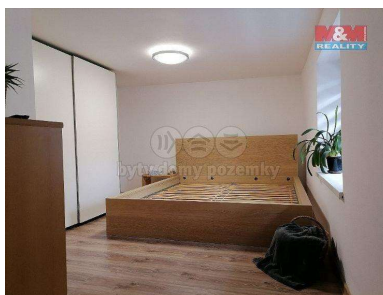
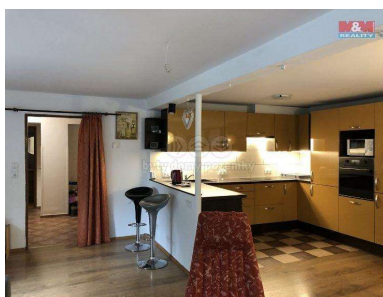
Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Bystré, okres Rychnov nad Kněžnou	Cena	15 050 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Nájemné 15050 Kč/měs., Náklady na bydlení 5950 Kč/měs., kauce 31000 Kč a rezervace 15050 Kč 1 950 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1393 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Podlahová plocha	122 m ²	Užitná plocha	122 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Jímka, Septik
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Ne
Voda	Vodovod		

Pronájem RD Bystré v Orlických horách se zahradou o celkové ploše 1393 m². Vhodné pro dvě osoby. Dispozice: chodba zádveří, WC, vstup do garáže, další chodba krbová kamna s výměníkem a el. kotlem, pokoj s velkým kuchyňským koutem, ložnice, koupelna se sprchovým koutem a WC. Možnost vytápění oběma způsoby s rozvodem do radiátorů a podlahové vytápění. Občanská vybavenost MŠ, obchod, restaurace, pošta, koupaliště. Vzdálenost do Škoda Kvasiny 17 km, město Dobruška asi 9 km a lyžařské centrum Deštné v O. h. do 11 km. Přírodní koupaliště v Bystrém-Janově v dosahu 900 metrů. Majitelé si nepřejí domácí zvířata a kuřáky. Více informací u makléře. Těším se na prohlídku s Vámi...

2. Fotodokumentace



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Hradní, Nový Hrádek, okres Náchod	Cena	7 700 Kč
Poznámka k ceně	2.500 Kč - voda, elektrika + teplo na tuhá paliva, kotel, možnost dodělat krbové kamna, bez poplatků	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	180 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Elektrina	230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Užitná plocha	74 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Voda	Vodovod		

Okamžitý pronájem poloviny rodinného domu v předhůří Orlických hor - 2+1 s pozemkem a vlastním parkováním u domu. Mám pro Vás jedinečnou nabídku na okamžitý pronájem poloviny rodinného domu v malebném předhůří Orlických hor, v okrese Náchod, nedaleko polských hranic. Tato bytová jednotka nabízí pohodlný a prostorný životní prostor, který zaručuje komfortní bydlení ve scénickém prostředí. Zde je několik důležitých informací o této nemovitosti: Užitná plocha: 74 m² Dispozice: 2+1 Vstupní chodba: Velká chodba, která nabízí dostatek místa pro úložné prostory. Kuchyň a jídelní kout: Otevřený prostor s krásným výhledem do zeleně, kompletně vybavená kuchyňská linka se spotřebiči a pračkou. Obývací pokoj: Prostorný obývací pokoj s možností instalace krbových kamen s připojením na komín. Druhá místnost: Velká obyvatelná místnost, kterou lze využít podle vašich potřeb. Koupelna: Koupelna s moderním sprchovým koutem a pohodlným sedátkem pro osprchování. WC: Samostatné toaletní zařízení. Topení: Vlastní kotel na tuhá paliva a podlahové topení. Internet a TV: Připravená přípojka na internet a TV. Okna a dveře: Dům prochází postupnými venkovními úpravami. Nyní tam jsou nová plastová okna a dveře. Parkování: Možnost využít parkovací místa před domem. Dvůr: Dvůrek k vlastnímu užívání.

2. Fotodokumentace



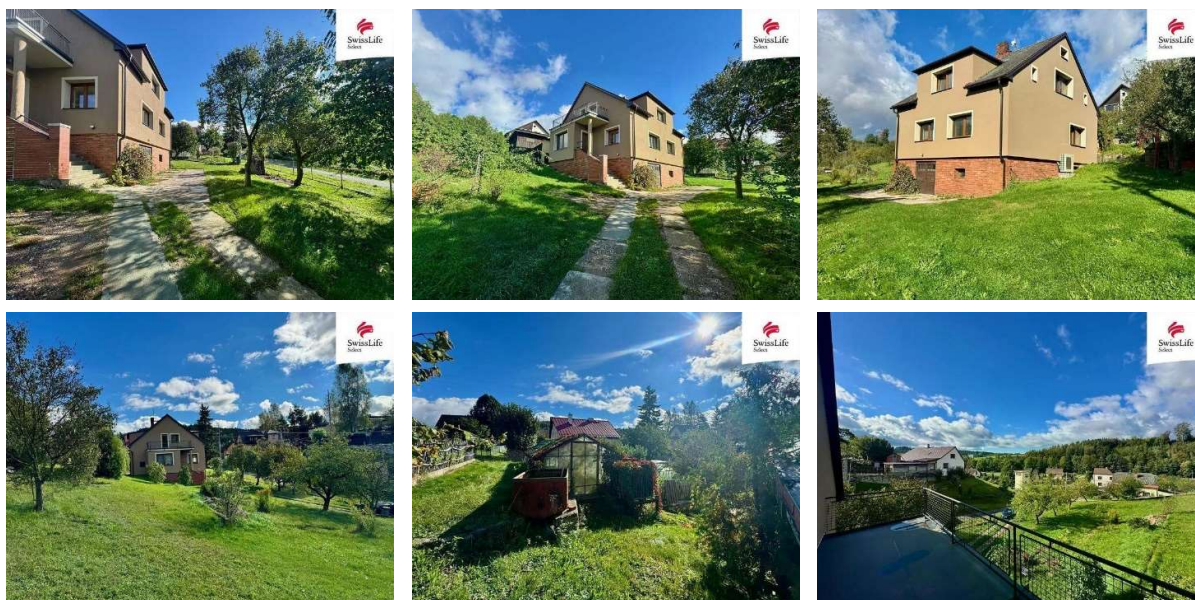
Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Havlovice, okres Trutnov	Cena	20 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	+ elektřina
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	2246 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Vytápění	Elektrokotel
Garáž	Ano	Užitná plocha	130 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Septik
Počet nadzemních podlaží domu	2	Voda	Vodovod

REZERVOVÁNO. Nabízíme k pronájmu rodinný dům o celkové dispozici cca 130 m² v Havlovicích u Úpice. Dům byl postaven v roce 1964, je částečně zrekonstruovaný (voda, odpady, koupelna atd.) a celý podsklepený. V domě se nacházejí dvě bytové jednotky se společným vstupem. V 1. patře najdeme 2 pokoje, koupelnu se sprchovým koutem a wc, prostornou kuchyň a technickou místnost. Ve 2. patře jsou 3 pokoje, z nichž jeden je možný předělat na kuchyň (záleží na dohodě s majitelem), prostorná šatna, koupelna s vanou a wc, technická místnost a terasa s nádherným výhledem na okolí. Vodovod je obecní. Dům není napojen na kanalizaci, zajišťuje to zde biologický septik. Vytápění tepelným čerpadlem, který zároveň zajišťuje i ohřev vody. Elektřina 8.000,-/ měsíc za celý dům. Internet je zde zaveden. K domu patří prostorná zahrada s ovocnými stromy, prostorem na bazén, posezením a skleníkem. Garáž, parkovací místa před domem a také menší stodola se sklepem hned za domem. Cena za dům 20.000,-/ měsíc. Kauce ve výši jednoho měsíčního nájmu. Provize RK také ve výši jednoho měsíčního nájmu. V blízkosti domu se nachází MŠ a ZŠ, dětské hřiště a fotbalový stadion.

2. Fotodokumentace



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 5

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

Lokalita	Újezdec, Lhota pod Hoříčkami, okres Náchod	Cena	15 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	+poplatky za služby, kauce jeden nájem a provize RK
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	270 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V	Vytápění	Krbová vložka
Garáž	Ano	Užitná plocha	100 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Septik
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Nabízíme k pronájmu prostorný rodinný dům v klidné části obce Újezdec. Tato cihlová nemovitost s užitnou plochou 100 m² a celkovou plochou pozemku 270 m² je ihned k užívání a je plně vybavená. Dům má dvě nadzemní podlaží a celkem 6 místností, což poskytuje dostatek prostoru pro pohodlné rodinné bydlení. Nepropáste příležitost si tuto nemovitost prohlédnout během prohlídkového dne 1.11.2024. Pro více informací či rezervaci prohlídky nás neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace

