

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 096918/2024**

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Exekutorský úřad Svitavy JUDr. Igor Olma, soudní exekutor nám. Míru 53/59 568 02 Svitavy
<b>Číslo jednací:</b>	111 EX 1061/08
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely exekučního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Žďár nad Orlicí č.p. 120, okres Rychnov nad Kněžnou
<b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b>	15.01.2025
<b>Zpracováno ke dni:</b>	15.01.2025
<b>Zhotovitel:</b>	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 19 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 31.01.2025

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny podílu 5/8 na pozemku parc. č. st. 174, jehož součástí je rodinný dům č. p. 120, vč. příslušenství, v obci Žďár nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou, katastrální území Žďár nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 118.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely exekučního 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, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace zjištěné při prohlídce, informace z obecního úřadu – částečná projektová dokumentace, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. st. 174, vč. součástí a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Žďár nad Orlicí č.p. 120, okres Rychnov nad Kněžnou
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Rychnov nad Kněžnou
Obec:	Žďár nad Orlicí
Katastrální území:	Žďár nad Orlicí

## 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 15.01.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašinová. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Informace o objektu jsou dostupné z vnější obhlídky a z částečné projektové dokumentace, poskytnuté OÚ Žďár nad Orlicí dne 15.01.2025.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

### Vlastnické právo:

Horváth František, č. p. 120, 51723 Žďár nad Orlicí – podíl 5/8  
Králová Helena, č. p. 159, 51723 Žďár nad Orlicí – podíl 1/8  
Valenta Pavel, č. p. 120, 51723 Žďár nad Orlicí – podíl 1/4

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl p. Františka Horvátha.

### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 174, jehož součástí je rodinný dům č. p. 120, vč. příslušenství, v obci Žďár nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou, katastrální území Žďár nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 118.

## 4. Dokumentace a skutečnost

Soulad dokumentace a skutečného stavu nemohla být ověřena.

K domu je k dispozici částečná projektová dokumentace z rekonstrukce/přístavby koncem 70. let. Stav nemovitosti ke dni ocenění není známý, obyvatelé domu pouze sdělili, že dům neprošel žádnou rekonstrukcí, což odpovídá i stavu dle vnějšího ohledání. Dům je trvale užíván, předpokládá se tedy zhoršený, ale obyvatelný stav, v nízkém standardu. Způsob využití jednotlivých místností je převzat z dokumentace, případná odchylka nemá vliv na výslednou hodnotu domu, neboť dům je ve stavu k rekonstrukci, v rámci níž může být využití místností změněno. Rovněž detailní popis vnitřního vybavení (např. sanita, podlahy atd.) není pro výsledek ocenění rozhodující, neboť se předpokládá, že veškeré toto vybavení je na hranici životnosti. Byl-li by však zjištěn významněji odlišný stav – provedené větší úpravy domu, nebo naopak významné vady nad rámec zastarávání (např. větší statické vady, vadné izolace atd.) – byla by nutná aktualizace ocenění.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis rodinného domu**

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží, v části je půda. Dům je částečně podsklepený.

Objekt je zděné konstrukce (cihly, tvárnice). Střecha je sedlová, krytina je plechová a tašková a klempiřské prvky jsou pozinkované. Zateplení pláště není provedeno. Stropy dle dokumentace hrdiskové. Vnitřní povrchy vápenné štukové. Okna jsou dřevěná jednoduchá. Vnitřní vybavení není známo, předpokládají se standardní podlahové krytiny (dle dokumentace keramická dlažba a PVC, sklep beton, případně v pokojích koberce), běžné vybavení koupelen (vana nebo sprchový kout, umyvadlo, WC), kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Do domu je zavedena elektřina, voda je odebírána ze studny, v místě je dostupný veřejný vodovod. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. V místě je dostupný plyn. Vytápění je řešeno lokálně kamny, ohřev vody zajišťuje bojler.

Původní stáří domu není známo, odhadnuto na 80 let. Do stávající podoby byl dům přestavěn koncem 70. let minulého století – dokumentace z roku 1977, kolaudace 1981. Dle sdělení obyvatel domu dům neprošel v nedávné době žádnou významnější rekonstrukcí, čemuž odpovídá i vnější ohledání. Na fasádě je patrné poškození a zemní vlhkost, zatékání u svodů. Dle stop kolem oken byla okna pravděpodobně měněna, avšak jsou starší dřevěná v horším stavu. Stav objektu je nutné charakterizovat jako špatný.

Dispozice rodinného domu dle projektové dokumentace je dvougenerační, případně až tříbytová (v přízemí výminek). Jednotky nejsou plně odděleny. Dům je částečně podsklepen.

1. NP		
Ostatní prostory	Zádveří	4,90 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	13,90 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem - výminek	16,50 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyně	12,90 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	14,10 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	14,10 m <sup>2</sup>
Pokoj	Obývací pokoj	23,70 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Spíž	1,20 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	1,20 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	3,10 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Schodiště	7,10 m <sup>2</sup>
patro		
Ostatní prostory	Chodba	5,80 m <sup>2</sup>
Pokoj	Obývací pokoj	22,10 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	16,50 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	13,90 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyně	6,50 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Jídlna	16,80 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	3,10 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Spíž	1,20 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	1,20 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Půda	15,00 m <sup>2</sup>
suterén		
Příslušenství	Sklep	19,00 m <sup>2</sup>

Podlahová plocha	199,80 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství	233,80 m <sup>2</sup>

### **Popis pozemku a lokality**

Obec Žďár nad Orlicí se nachází v západní části okresu Rychnov nad Kněžnou, cca 20 km od okresního města. Má přibližně 550 obyvatel a omezenou občanskou vybavenost – MŠ, 1. st. ZŠ, poštu, v obci je prostor pro obchod (nyní uzavřen). Je obsluhována autobusovými a vlakovými spoji. Má kompletní veřejné rozvody IS.

Oceňovaná nemovitost se nachází ve východní části obce, ve starší rezidenční zástavbě. V okolí nebyly shledány významnější negativní faktory, povodňové riziko v místě není. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Celková výměra pozemku činí 413 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinatý. Na dům navazují přístavky kůlen, dále je zde samostatná vedlejší stavba - kůlna, zbytek pozemku je převážně zpevněn.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Zástavní práva a exekuční řízení nejsou zohledňována.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 15.01.2025 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 přikládána 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.

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 494,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - 545 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez zvláštního hospodářsko-správního významu	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - sousedí s obcí Týniště nO	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - v obci kompletní IS	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - autobus, vlak	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - MŠ, ZŠ, pošta, obchod (nyní uzavřen)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = **832,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Vlivy snižující cenu - ocenění podílu - spolu s bodem 2 celková srážka 10%	I	-0,09
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00

9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0

II

1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

### Index polohy pozemku

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

11

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,061}$$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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

6

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 1,000 * 1,061 = \mathbf{0,955}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	832,-	0,955		794,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 174	413	794,56	328 153,28
Stavební pozemek - celkem			413		<b>328 153,28</b>

## 1.2. Rodinný dům

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 541,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

PP:	5,78*4,95	=	28,61 m <sup>2</sup>
1. NP:	12,0*10,1+3,5*5,6+2,2*6,1	=	154,22 m <sup>2</sup>
2. NP:	12,0*10,1	=	121,20 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
PP:	28,61 m <sup>2</sup>	2,35 m
1. NP:	154,22 m <sup>2</sup>	3,05 m
2. NP:	121,20 m <sup>2</sup>	2,85 m

### Obestavěný prostor

PP:	(5,78*4,95)*(2,35)	=	67,24 m <sup>3</sup>
1. NP:	(12,0*10,1+3,5*5,6+2,2*6,1)*(3,05)	=	470,37 m <sup>3</sup>
2. NP+zastřešení:	(12,0*10,1)*(2,85+1,75/2)+(3,5*5,6)*(0,25+2,90/2)	=	484,79 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>1 022,40 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	154,22 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	304,03 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,97	



## 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 B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárníkové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku - E, studna, K	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
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: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,700 = \mathbf{0,400}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,900}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,061}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 2\,541,- \text{ Kč/m}^3 * 0,400 = 1\,016,40 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,022,40 \text{ m}^3 * 1\,016,40 \text{ Kč/m}^3 * 0,900 * 1,061 = 992\,300,91 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{992\,300,91 \text{ Kč}}$$

### 1.3. Kůlna I

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP 3,5*7,1 =	24,85	2,50 m
	<b>24,85 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP + zastřešení (3,5*3,5)*(2,50+1,50/2)+(3,5*3,6)*(2,50) =	71,31
Obestavěný prostor - celkem:		<b>71,31 m<sup>3</sup></b>

#### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,11
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8811</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,8811
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 710,26</b>
<b>Plná cena:</b> 71,31 m <sup>3</sup> * 2 710,26 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>193 268,64 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 45 / 60 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

	*	0,250
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>48 317,16 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,955
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>46 142,89 Kč</b>

<b>Kůlna I - cena zjištěná</b>	=	<b>46 142,89 Kč</b>
--------------------------------	---	---------------------

## 1.4. Kůlna II

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	3,1*3,4 =	10,54	3,00 m
		<b>10,54 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP+zastřešení	(3,1*3,4)*(3,00+1,00/2) =	36,89
Obestavěný prostor - celkem:			<b>36,89 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,38
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8238</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,8238
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 534,01</b>
<b>Plná cena:</b> 36,89 m <sup>3</sup> * 2 534,01 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>93 479,63 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 45 / 60 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

**Kůlna II - cena zjištěná**

*	0,250
=	<b>23 369,91 Kč</b>
*	0,955
=	<b>22 318,26 Kč</b>
=	<b>22 318,26 Kč</b>

## 1.5. Kůlna III

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP 3,3*3,0 =	9,90	2,00 m
	<b>9,90 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP + zastřešení (3,3*3,0)*(2,00+0,70/2) =	23,27
Obestavěný prostor - celkem:		<b>23,27 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					55,82
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,5582</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,5582
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>3,0760</u>
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 717,02</b>
<b>Plná cena:</b> 23,27 m <sup>3</sup> * 1 717,02 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>39 955,06 Kč</b>
<b>Výpočet opotřebení lineární metodou</b>		
Stáří (S): 45 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 60 = 75,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)	*	<u>0,250</u>
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>9 988,76 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	<u>0,955</u>
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>9 539,27 Kč</b>
<b>Kůlna III - cena zjištěná</b>	=	<b><u>9 539,27 Kč</u></b>

## 1.6. Studna

Hloubka odhadnuta, stáří se předpokládá dle stáří domu.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19  
 Typ studny: kopaná  
 Hloubka studny: 5,00 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:		
hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	<u>9 750,- Kč</u>
<b>Základní cena celkem</b>	=	<b>9 750,- Kč</b>
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	<u>0,8000</u>
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>3,4810</u>
<b>Upravená cena studny</b>	=	<b>27 151,80 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)	*	<u>0,200</u>
	=	<b>5 430,36Kč</b>

**Ocenění čerpadel**

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 480,- Kč/ks	+	9 480,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	9 480,- Kč
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41):	*	3,4810
	=	26 399,90 Kč
opotřebení čerpadel 80,0 %	*	0,200
	=	5 279,98 Kč

**Upravená cena čerpadel****Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

+	5 279,98 Kč
=	10 710,34 Kč
*	0,955
=	10 228,37 Kč

**Studna - cena zjištěná**

= 10 228,37 Kč

**Pozemek vč. součástí a příslušenství - rekapitulace****1.1. Pozemky:**

328 153,28 Kč

**Stavby a porosty na pozemku:**

1.2. Rodinný dům

992 300,91 Kč

1.3. Kůlna I

46 142,89 Kč

1.4. Kůlna II

22 318,26 Kč

1.5. Kůlna III

9 539,27 Kč

1.6. Studna

10 228,37 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ 1 080 529,70 Kč

**Pozemek vč. součástí a příslušenství - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

= 1 408 682,98 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 5 / 8

**Pozemek vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem**

= 880 426,86 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.

Žďár nad Orlicí č.p. 120, okres Rychnov nad Kněžnou					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Žďár nad Orlicí č.p. 120, okres Rychnov nad Kněžnou	200 m <sup>2</sup>	špatný/k rekonstrukci	413 m <sup>2</sup>	3x kůlna v horším stavu, menší sklep
1	Podhráz č.p. 43, Holice, okres Pardubice	142 m <sup>2</sup>	dobrý	777 m <sup>2</sup>	kůlny, dílny, garáž
2	Bělídlo č.p. 94, Borohrádek, okres Rychnov nad Kněžnou	188 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	1074 m <sup>2</sup>	garáž, dílna
3	Chaloupkova č.p. 843, Kostelec nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou	210 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	546 m <sup>2</sup>	garáž, dílna
4	Na Drahách č.p. 107, Vysoké Chvojno, okres Pardubice	130 m <sup>2</sup>	dobrý	672 m <sup>2</sup>	kůlna



č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 příslušenství	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3 465 000,00 Kč	1	3 465 000,00 Kč	1.15	0.8	1.1	1.2	1.1	1.33584	2 593 873,52 Kč
2	2 700 000,00 Kč	1	2 700 000,00 Kč	1.1	1	1	1.25	1.05	1.44375	1 870 129,87 Kč
3	2 700 000,00 Kč	1	2 700 000,00 Kč	1.15	1	1	1.05	1.05	1.267875	2 129 547,47 Kč
4	2 990 000,00 Kč	1	2 990 000,00 Kč	0.95	0.8	1.1	1.1	1	0.9196	3 251 413,66 Kč
Celkem průměr										2 461 241,00 Kč
Minimum										1 870 129,87 Kč
Maximum										3 251 413,66 Kč
Směrodatná odchylka - s										605 914,51 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										1 855 326,49 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										3 067 155,51 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).										

Komentář: Do porovnání byly zařazeny prodeje rodinných domů určených k rekonstrukci v relevantním okolí. Zohledněny byly rozdíly v lokalitách, výměrách domů i pozemků, stavu (všechny domy jsou k rekonstrukci, ale některé jsou udržovanější, např. s již měněnými okny) a příslušenství.

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

= 2 461 241 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**2 461 000 Kč**

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši 5/8. Takovýto podíl je hůře obchodovatelný, vlastnická práva jsou omezena, okruh kupujících je limitovaný. Tyto faktory je nutné v ocenění zohlednit srážkou, která je stanovena na 10%.

**Cena podílu po srážce a zaokrouhlení:**

**1 384 000 Kč**

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

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha, velikost objektů i užívaných pozemků, technický stav a případný rozsah rekonstrukce, příslušenství.

### **Výsledek dle cenového předpisu**

880.430 Kč

### **Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

1.384.000 Kč

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny podílu 5/8 na pozemku parc. č. st. 174, jehož součástí je rodinný dům č. p. 120, vč. příslušenství, v obci Žďár nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou, katastrální území Žďár nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 118.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu na předmětných nemovitých věcech v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**1.380.000 Kč**

Slovy: jedenmiliontřistaosmdesátisíc korun českých

**Cena obvyklá je platná za předpokladu, že skutečný stav nemovitosti není výrazněji odchylný od výše uvedeného popisu. V případě zjištění významnějších rozdílů je nutná aktualizace ocenění.**

**Vypracoval:**

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



.....  
Ing. Jitka Mašínová



.....  
Martin Málek



.....  
František Kořínek

V Praze, dne 31.01.2025

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

## 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 096918/2024.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

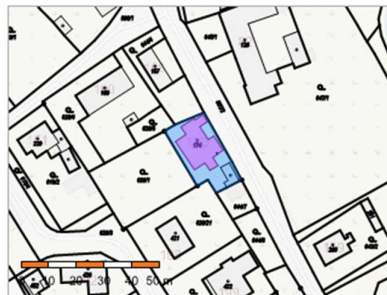
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 174</a>
Obec:	<a href="#">Žďár nad Orlicí [576956]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Žďár nad Orlicí [795224]</a>
Číslo LV:	<a href="#">118</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	413
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Žďár nad Orlicí [195227]</a> ; č. p. 120; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 174</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 120</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 120</a>

### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Horváth František, č. p. 120, 51723 Žďár nad Orlicí	5/8
Králová Helena, č. p. 159, 51723 Žďár nad Orlicí	1/8
Valenta Pavel, č. p. 120, 51723 Žďár nad Orlicí	1/4

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
-----------------------------------------

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

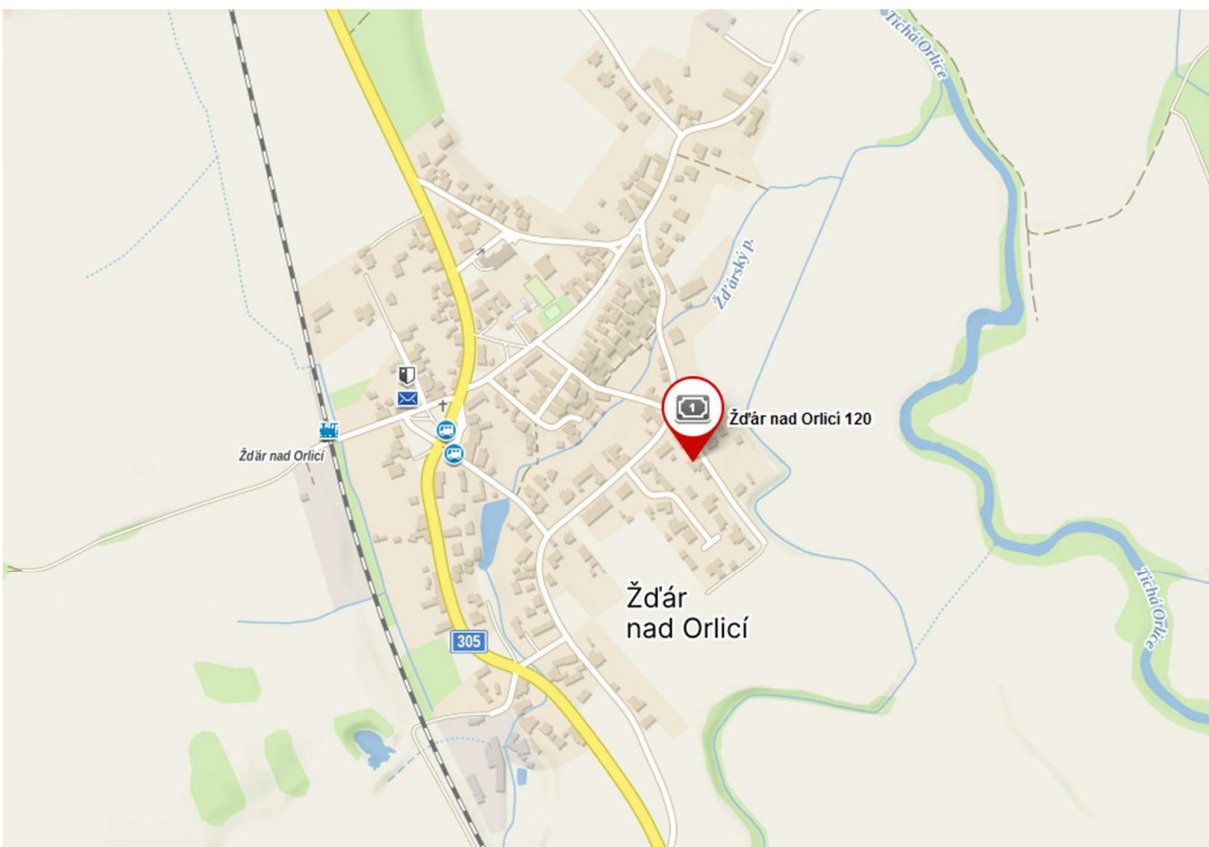
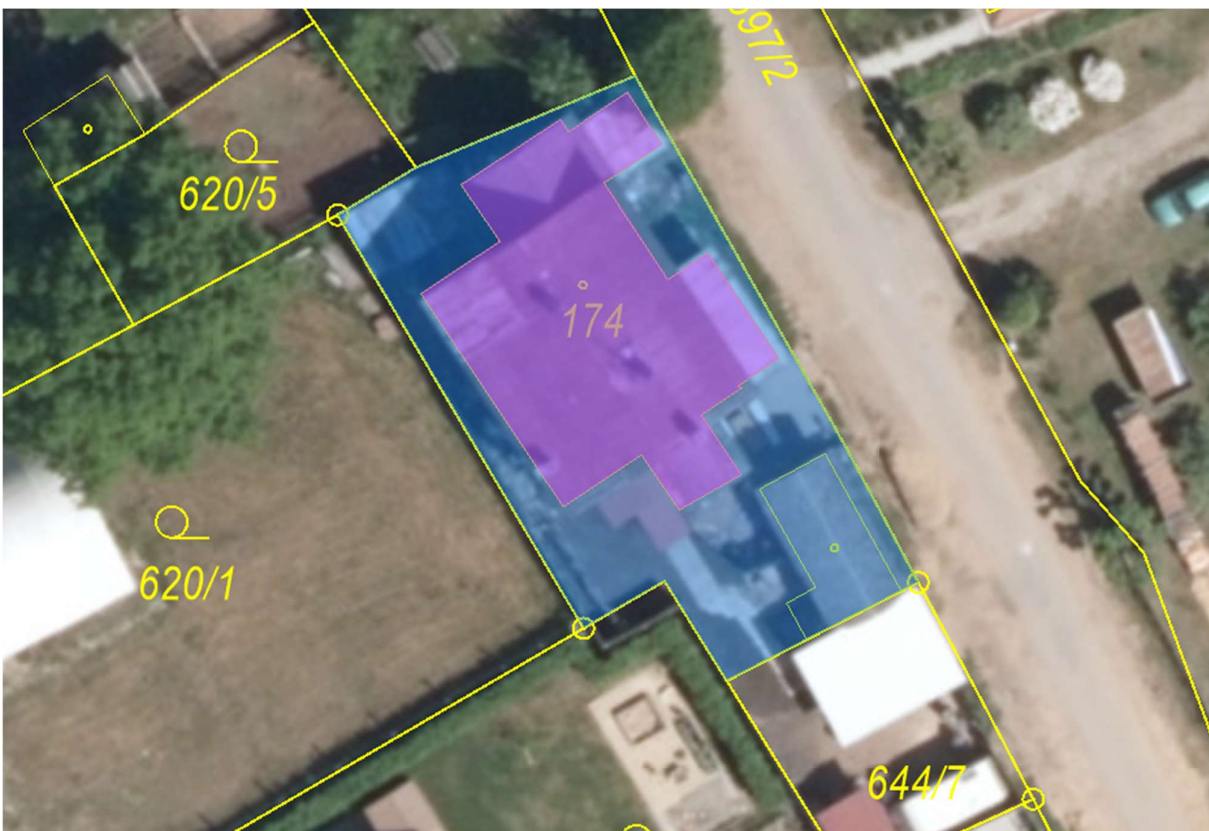
### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

### Jiné zápisy

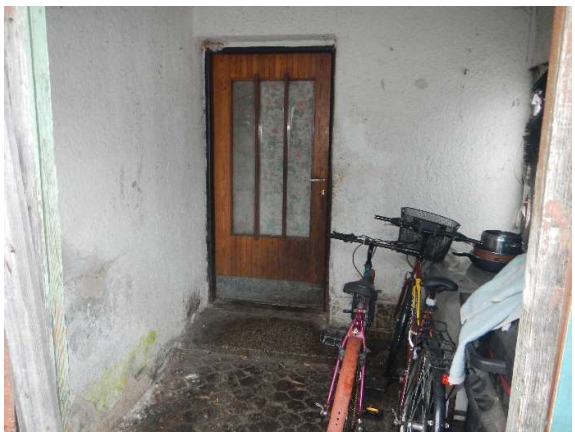
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Horváth František
Zahájení exekuce - Horváth František
Zahájení exekuce - Valenta Pavel

## Ortofoto mapa a mapa





## 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)

<b>Lokalita</b>	Podhráz č.p. 43, Holice, okres Pardubice	<b>Cena dle KS</b>	3 465 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	16.12.2024	<b>Číslo vkladu</b>	V-13284/2024-606
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	777 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Elektřina</b>	230V a 400V
<b>Garáž</b>	Ano	<b>Užitná plocha</b>	142 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Voda</b>	Místní zdroj, Vodovod		

Hledáte nový domov a máte rádi kouzlo starého domu, které si přetvoříte ke své představě a potřebám, nebo hledáte pozemek pro výstavbu nového domu? Pokud ano, tak rozhodně čtěte dál. Do nabídky jsme pro Vás připravili dům, který se nachází na zajímavém místě okrajové části Holic. Dům má skvělou výchozí polohu pro někoho, kdo potřebuje být nedaleko dálnice, či potřebuje dobrou dostupnost autem do Hradce Králové, Vysokého Mýta, či Pardubic. Již zmíněná nedaleká dálnice, kterou se aktuálně dostanete buď směrem na Prahu nebo do Prahy samotné, bude v nejbližších letech možno využívat druhým směrem na Olomouc, či Ostravu. Díky poloze domu ve vedlejší ulici, kde je obytná zóna, bude kolem domu příjemný klid bez zbytečného provozu. Místo je tak ideální pro rodinu s dětmi. Pokud toužíte po pěstování vlastní úrody na zahradě, tak pozemek vedle domu, je proto úplně ideální. Toužíte li i třeba po vlastních domácích vajíčkách, tak pro umístění slepic je naprosto ideální pozemek přes silnici, který patří k domu. Budete mít slepičky krásně na očích a nebudou Vám zasahovat do Vašich aktivit na zahradě. Vedle pozemku přes ulici, teče malý potůček, ze kterého by šla čerpat voda třeba na zalévání zahrady. Dům jako takový čeká na svůj nový příběh, který zde můžete začít tvořit Vy a to buď tím, že se pustíte do rekonstrukce domu a vše si přizpůsobíte pro své potřeby a podle svého vkusu, nebo je tu i možnost, že dům zboříte a na pozemku si postavíte svůj vlastní vysněný dům. Historicky dům byl využíván jako hospodářské stavení, kde se chovala domácí zvěř. Díky tomu je na pozemku u domu spousta úložných prostorů, dílen a garáž, kde můžete vytvářet své kutilské dovednosti nebo celé prostory předělat pro odpočinkovou zónu, kde bude venkovní posezení s venkovní kuchyní, prostor pro wellness nebo z těchto prostor vytvoříte další místnosti, které můžou sloužit třeba pro podnikání. Všechny stavební úpravy na místě s Vámi rád naplánuji a pomůžu Vám s výběrem vhodné stavební společnosti, či jednotlivých řemeslníků, se kterými roky spolupracuji. Rád Vám i pomůžu s řešením různých dotací, které jsou možné na dům čerpat třeba v podobě Zelené úsporám. Pakliže jste dočetli až sem a vše výše napsané v kombinaci s fotky a virtuální prohlídkou, kterou jsem pro Vás připravil, Vám dává smysl, neváhejte a objednejte se na prohlídku. Rád Vás domem provedu osobně, vše se Vám pokusím zodpovědět a případně Vás provedu bezpečně celou koupí této nemovitosti. Budu se na Vás těšit na osobní prohlídce. Miloš Sedlák realitní makléř V případě více zájemců o nemovitost, si majitel vyhrazuje právo prodat nemovitost zájemci s nejvyšší nabídkou.

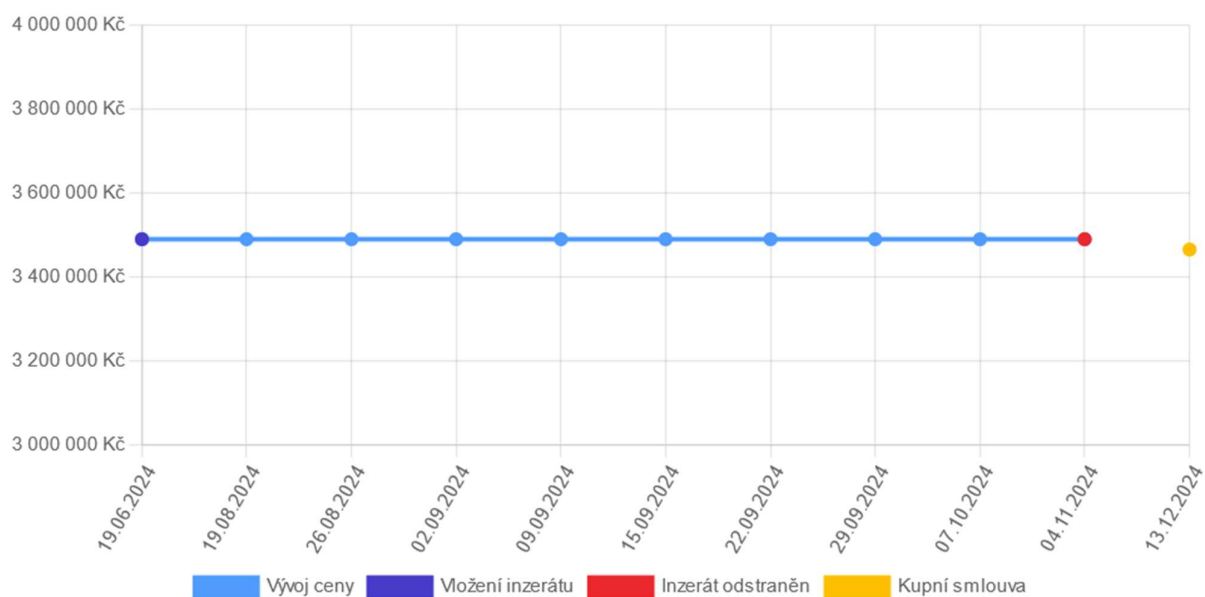
#### 2. Fotodokumentace



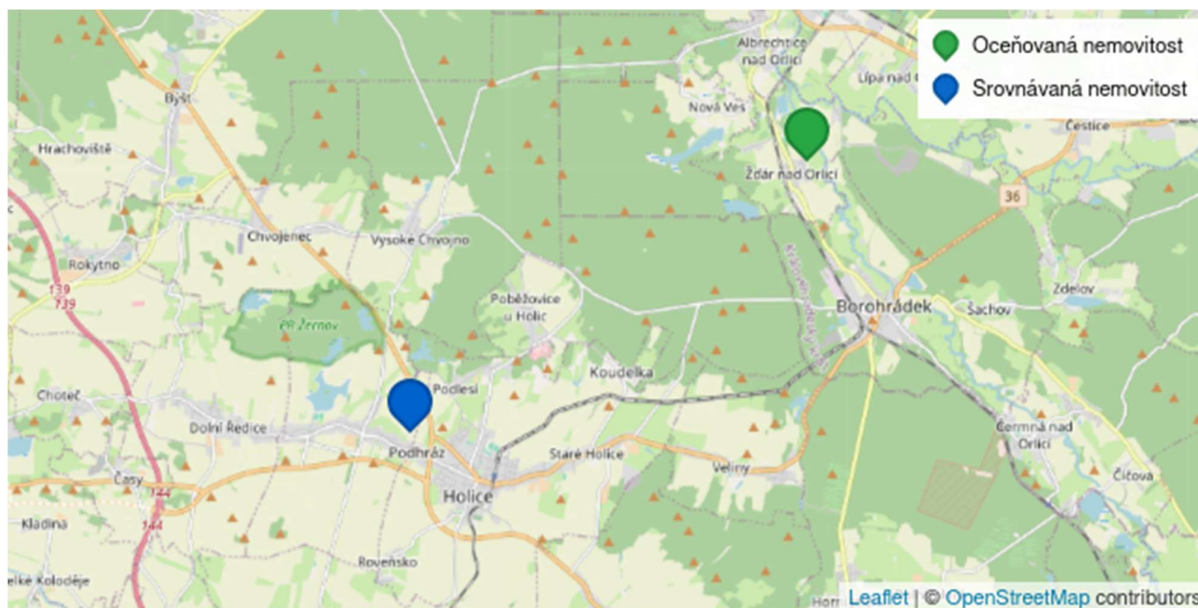




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

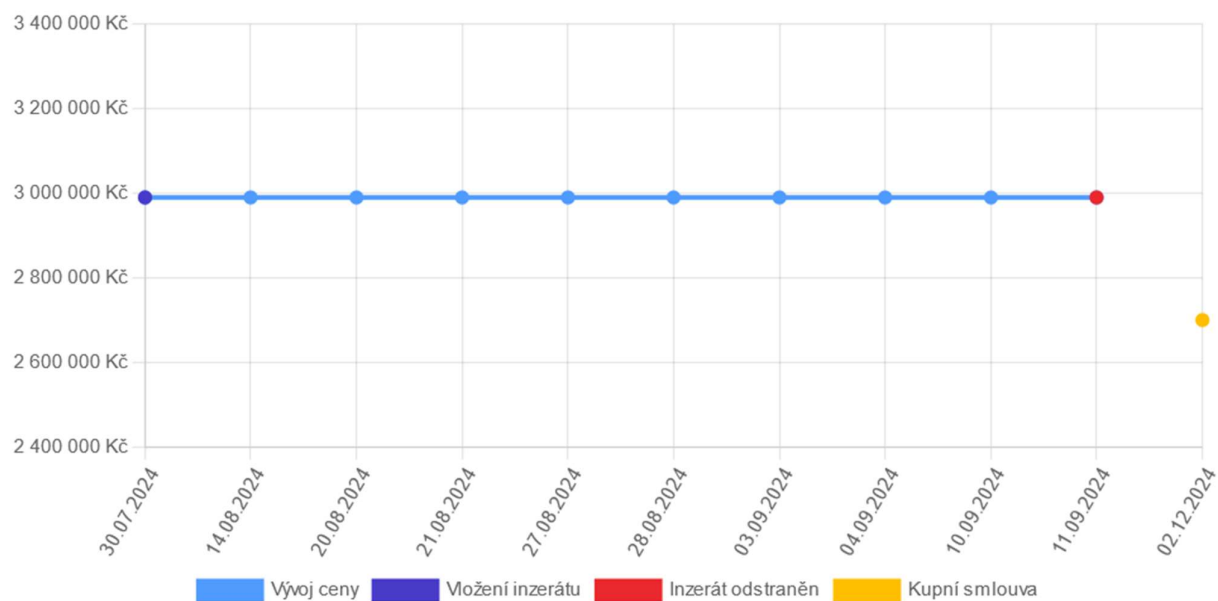
<b>Lokalita</b>	Bělídlo č.p. 94, Borohrádek, okres Rychnov nad Kněžnou	<b>Cena dle KS</b>	2 700 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	16.12.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-6257/2024-607
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK
<b>Konstrukce</b>	Smišená	<b>Plocha pozemku</b>	1074 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Vytápění</b>	Elektrokotel
<b>Garáž</b>	Ano	<b>Užitná plocha</b>	188 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2	<b>Voda</b>	Vodovod

Na prodej je velký rodinný dům, který čeká na svou celkovou rekonstrukci. Tento dům se skládá ze dvou nadzemních obytných podlaží, což nabízí široké možnosti pro budoucí úpravy a přizpůsobení vašim potřebám. V přízemí se nachází dispozice 3+1, která zahrnuje prostornou koupelnu, šatnu, ideální pro rodinné bydlení. První patro domu je řešeno jako 4+kk, což poskytuje dostatek prostoru. U domu se rozprostírá velká zahrada, která se nachází v mírně svažitém terénu, což dodává celému pozemku jedinečný charakter. Na pozemku je také technická stavba, která zahrnuje garáž a dílnu, což ocení každý kutil nebo majitel vozu. Dům je ideální pro ty, kteří hledají možnost vybudování dvougeneračního bydlení nebo rodinného domu se dvěma samostatnými bytovými jednotkami, což z něj činí skvělou investici do budoucna. Nemovitost je ihned volná, což znamená, že se můžete ihned pustit do plánování vaší vysněné rekonstrukce. Kompletní občanská vybavenost se nachází v Borohrádku. Více informací u makléře.

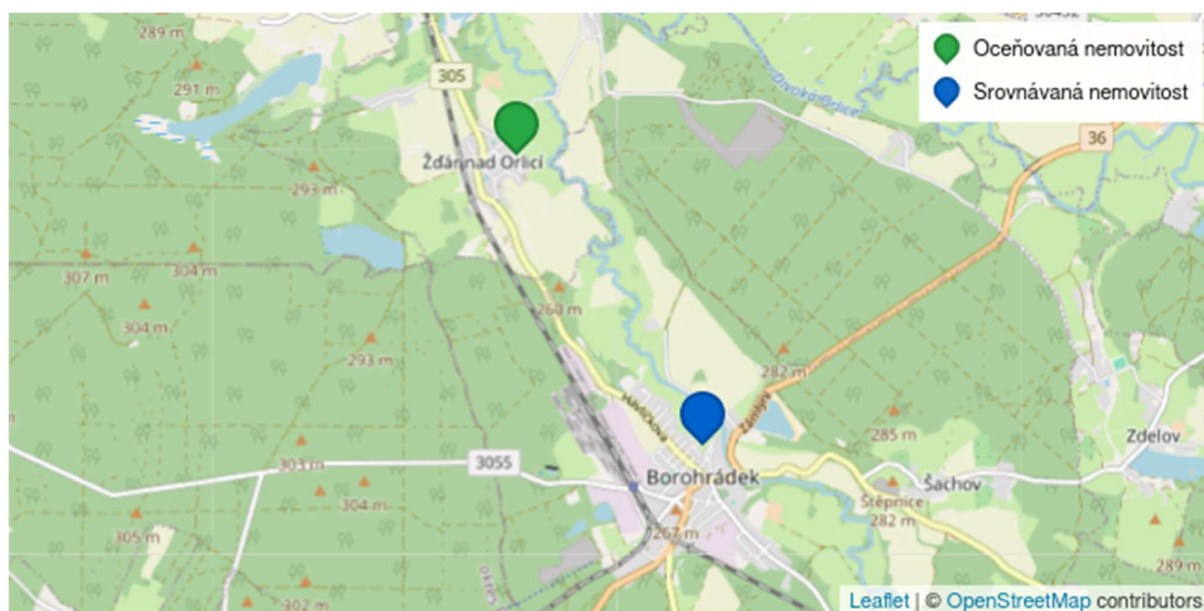
### 2. Fotodokumentace



### 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 a v kupní smlouvě)

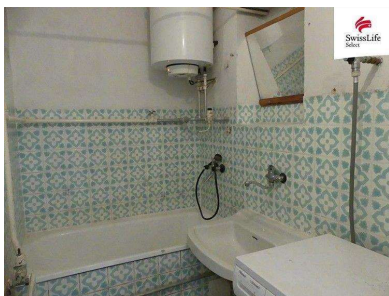
<b>Lokalita</b>	Chaloupkova č.p. 843, Kostelec nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou	<b>Cena dle KS</b>	2 700 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	21.05.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-2425/2024-607
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	546 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Podlaží bytu</b>	1
<b>Vytápění</b>	Plynový kotel, Kotel na tuhá paliva	<b>Garáž</b>	Ano
<b>Podlahová plocha</b>	210 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	220 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Voda</b>	Vodovod		

NEMOVITOST V REZERVACI KONKRÉTNÍM ZÁJEMCEM Sháníte nemovitost, rodinný dům na rozsáhlou rekonstrukci, nedaleko Rychnova nad Kněžnou a Hradce Králové, který si upravíte na míru dle Vašich představ? Nabízíme Vám právě tuto možnost, a to prodejem rodinného domu v Kostelci nad Orlicí. Nabízený rodinný dům má dvě podlaží a byla již započata rekonstrukce, která je příležitostí si vše zrealizovat podle Vašich představ. V přízemní je dispozice 3+kk s krbem v obývacím pokojem, koupelna, toaleta a vstup do sklepních prostorů, dále původní letní kuchyň a vstup do největší garáže. V patře pak najdete další 3 pokoje s velkou halou a dva půdní prostory. K rodinnému domu dále náleží pozemek o celkové ploše 380 m<sup>2</sup> včetně garáže s dílnou a menším dvorkem, kde je možnost vybudovat relaxační zónu pro rodinu. Topení zajišťuje kotel a ohřev vody je zajištěn bojlerem, elektřina 220/380 V, voda a kanalizace je obecní. Kostelec nad Orlicí je město, které se nachází v okrese Rychnov nad Kněžnou v Královéhradeckém kraji, zhruba sedm kilometrů jihozápadně od Rychnova nad Kněžnou a 29 kilometrů jihovýchodně od Hradce Králové. Ve městě, včetně jeho částí, žije 6117 obyvatel. Dominantou města je krásný Nový Zámek v rozlehlém parku. Říkáte si, to je přesně to, co hledám? Tak není nic jednoduššího, než-li zavolat a domluvit se na prohlídce. Swiss Life Select Vám nabízí možnost vypracování nezávislé tvorby financování na míru dle Vašich požadavků a možností. Díky exkluzivním podmínkám u finančních institucí, perfektní znalostí trhu a kvalitnímu klientskému servisu se můžete spolehnout, že Vám doporučíme nejlepší financování Vaší nemovitosti. Více informací u makléře Petra Kubička, který se bude těšit na společnou prohlídku. V případě více zájemců o nemovitost, si majitel vyhrazuje právo prodat nemovitost zájemci s nejvyšší nabídkou.

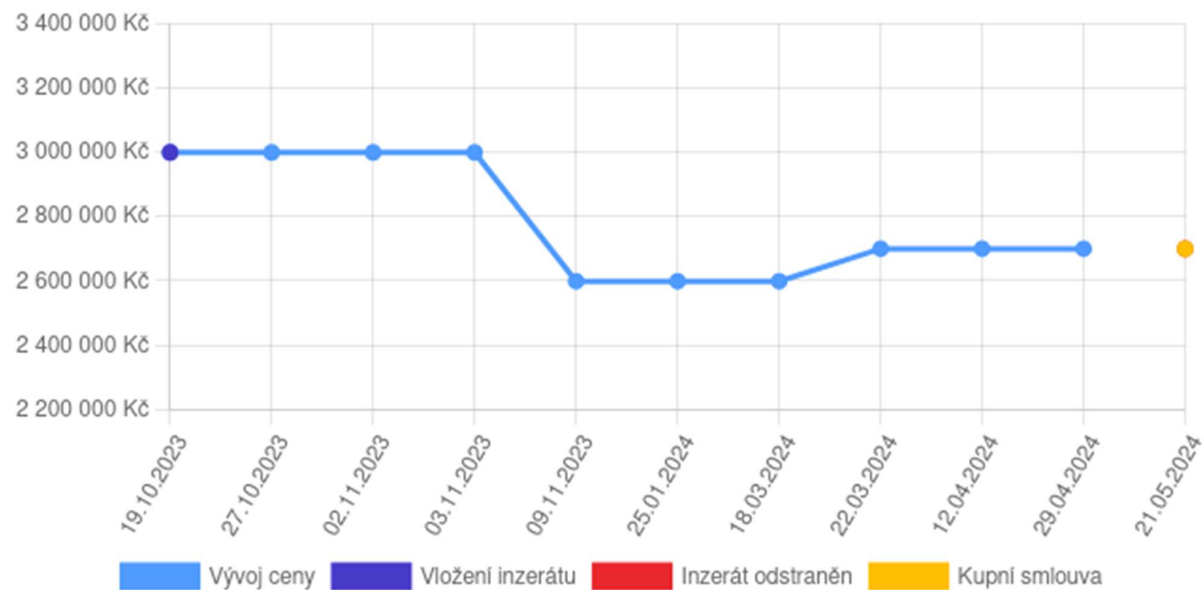
### 2. Fotodokumentace



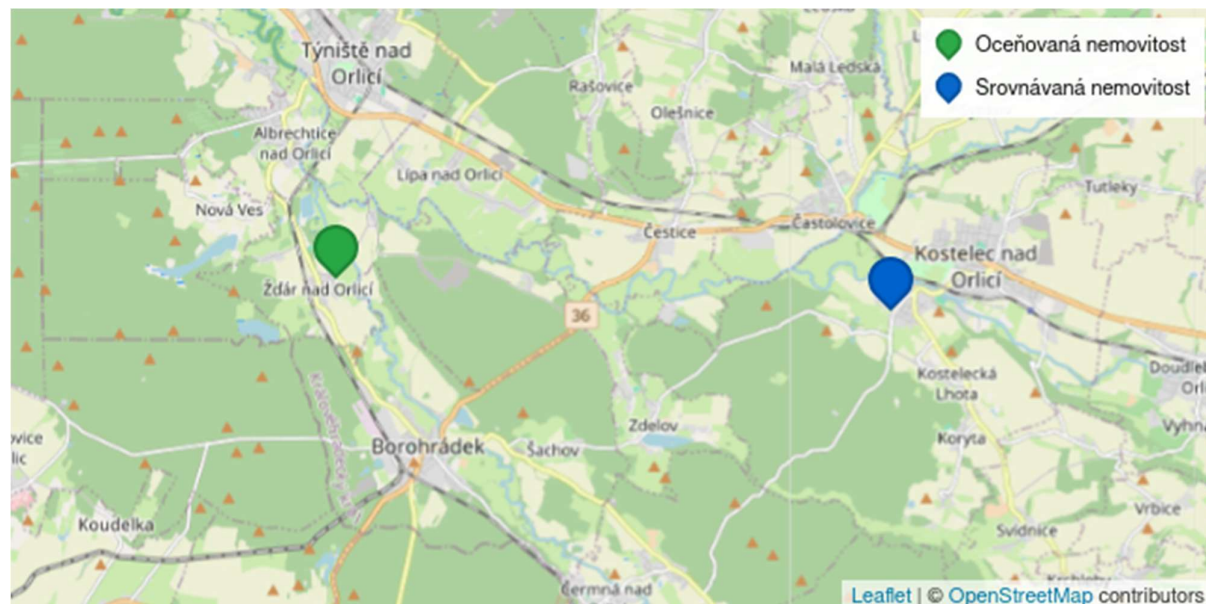




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

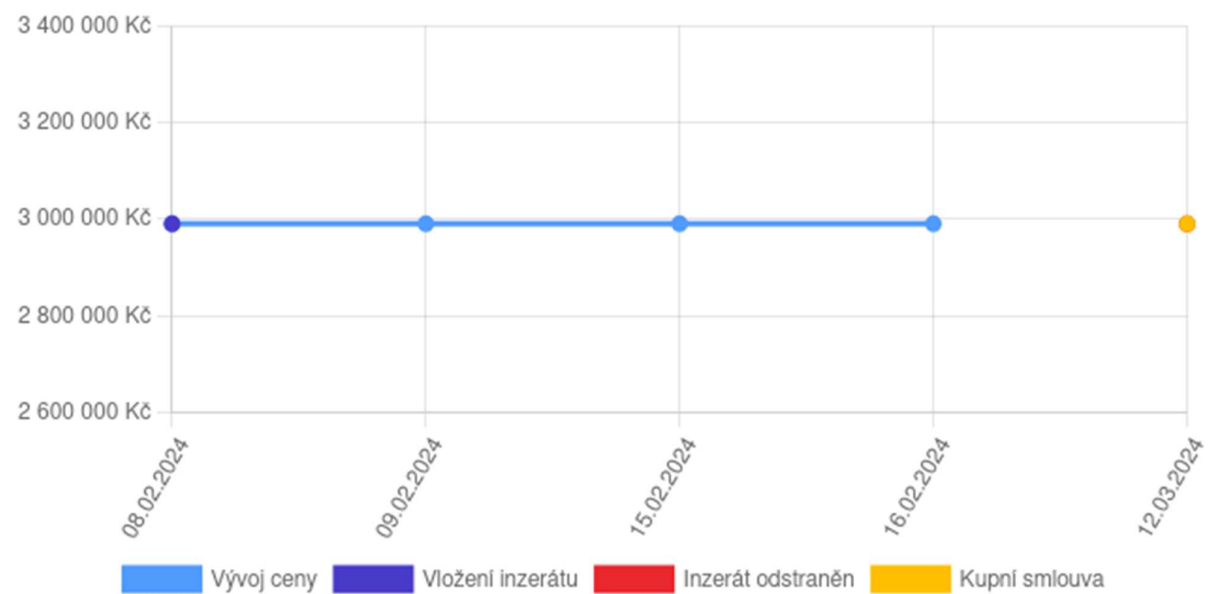
<b>Lokalita</b>	Na Drahách č.p. 107, Vysoké Chvojno, okres Pardubice	<b>Cena dle KS</b>	2 990 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	12.03.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-2404/2024-606
<b>Poznámka k ceně</b>	cena je včetně právního servisu a provize RK	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	672 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Užitná plocha</b>	130 m <sup>2</sup>
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2		

Nabízíme Vám prodej patrového RD o zastavěné ploše a nádvoří 365 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha samotného domu je 83 m<sup>2</sup>, dispozičně řešeného jako 4+1 ve Vysokém Chvojně nedaleko Holic v Čechách. Jedná se o patrový dům v klidné části obce, jehož součástí je přilehlý pozemek o rozloze 307 m<sup>2</sup>, na kterém stojí kůlna. Dům není podsklepen, je postaven z pálených cihel, není zateplený. Je osazen plastovými okny. K vytápění slouží plynový kotel a je možné alternativně využívat kotel na tuhá paliva. Do domu je přiveden obecní vodovod, plyn, el. proud 220/380 W, odpady jsou svedeny do septiku. Střešní krytina pálená taška. S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme. Pro více informací a domluvu prohlídky kontaktujte makléře.

### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení

