

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 052138/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	GAUTE, a.s. Lidická 2006/26 602 00 Brno
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Zábědov č.p. 17, Nový Bydžov, okres Hradec Králové
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	05.09.2023
Zpracováno ke dni:	05.09.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.09.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 17 a pozemků parc. č. st. 33 a parc. č. 72 v obci Nový Bydžov, okres Hradec Králové, katastrální území Zábědov na listu vlastnictví č. 694.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.

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

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 17
Adresa předmětu ocenění:	Zábědov č.p. 17, Nový Bydžov, okres Hradec Králové
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Nový Bydžov
Katastrální území:	Zábědov

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 05.09.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Kateřina Špičáková, spolumajitelka oceňované nemovitosti.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Polák Adolf, č. p. 76, 503 53 Sloupno	1/4
Polák Jan, Na jihu 528, Nové Město, 506 01 Jičín	1/4
Poláková Petra, Na jihu 528, Nové Město, 506 01 Jičín	1/4
Špičáková Kateřina, Zábědov 17, 504 01 Nový Bydžov	1/4

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 17 a pozemky parc. č. st. 33 a parc. č. 72 v obci Nový Bydžov, okres Hradec Králové, katastrální území Zábědov na listu vlastnictví č. 694.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt s jedním nadzemním podlažím. Dům nemá podsklepení, nachází se zde půda a obytné podkroví není vybudované. Objekt byl postaven odhadem na začátku 20. století.

Základy domu jsou pravděpodobně smíšené, objekt je smíšené konstrukce a stropy jsou dřevěné trámové, sádkartonové a v jedné místnosti je strop klenbový. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou akrylátové a plášť je zateplen polystyrenem.

V letech 2000-2014 byl dům postupně rekonstruován. Došlo k výměně rozvodů vody, odpadů a elektřiny, k rekonstrukci stropů, k výměně kuchyňské linky, vchodových dveří a částečné výměně oken. Objekt má nový zdroj ohřevu vody, nové vnitřní a vnější omítky včetně zateplení.

Dispozičně je dům řešen jako 3+kk. V domě se nachází pokoj o výměře 22,44 m², pokoj s kuchyňským koutem o výměře 17,01 m², spíž o výměře 2,48 m², chodba o výměře 8,00 m², pokoj o výměře 27,47 m² a koupelna s WC o výměře 3,92 m². Příslušenství domu tvoří stodola o výměře 79,35 m² a přístřešek na auto o výměře 20,13 m². Podlahová plocha činí 81,32 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 180,80 m².

Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Okna v kuchyni a na půdě jsou plastová s dvojsklem, v jednom pokoji je okno dřevěné s dvojsklem a v ostatních místnostech jsou okna dřevěná zdvojená. Obytné prostory jsou orientovány na jihovýchod a jihozápad. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a toaleta. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné bezpečnostní. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů a plynový sporák. V obytných místnostech je betonová podlaha nebo lino. V kuchyni, v koupelně a na chodbě je položena keramická dlažba.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a rozvod zemního plynu není připojen (přípojka plynu je na hranici pozemku). Dům byl vytápěn ústředně pomocí kotle na tuhá paliva (nyní je kotel nefunkční) a topná tělesa představují závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny objektu jsou z části bez vad, z části poškozené (ve 2 místnostech jsou praskliny), střecha je zastaralá, z části poškozená (zatéká v kuchyni), okna v objektu jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vady vybavení nejsou a v objektu jsou rozvody bez vad. Stav rodinného domu je dobrý, k částečné rekonstrukci.

Na pozemku se nachází okrasné a ovocné dřeviny. Pozemek je rovinatý a je oplocen pletivem do ocelových sloupků. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: stodola, přístřešek na auto a kurník (tuto stavbu nebylo možné změřit z důvodu nepřístupnosti – pozemek je porostlý náletovými dřevinami).

Dům je situovaný v části obce, která je stavebně nesrostlá se sídelní částí obce, a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů v obci je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, je zde částečná vybavenost

z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	počátkem 20. století
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	V letech 2000-2014 byl objekt postupně rekonstruován. Došlo k rekonstrukci nebo k výměně těchto prvků: rozvody vody, elektřiny a odpadů, zdroj ohřevu vody, vybavení kuchyně, stropy, zateplení, vnější a vnitřní omítky, částečně okna, vchodové dveře
	Základy	pravděpodobně smíšené
	Konstrukce	smíšená
	Stropy	dřevěné trámové, sádkartonové, klenbové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	akrylátové
	Vnitřní omítky	vápenné štukové
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem, dřevěná s dvojsklem, dřevěná zdvojená
	Orientace oken obytných místností	jihovýchod, jihozápad
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné bezpečnostní
	Typ zárubní	ocelové

	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák		
	Dispozice RD	3+kk		
	Popis místností a rozměry v m2	Pokoj	Pokoj	22,44 m ²
		Pokoj	Pokoj s kuchyň. koutem	17,01 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	2,48 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	8,00 m ²
		Pokoj	Pokoj	27,47 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,92 m ²
		Podlahová plocha		81,32 m ²
		Příslušenství	Stodola	79,35 m ²
		Příslušenství	Přístřešek na auto	20,13 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		180,80 m ²
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	přípojka na hranici pozemku		
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva (nefunkční)		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody	bojler		
	Podlahy v domě	místnosti: beton, lino kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba, koberce		
	Popis stavu rodinného domu	dobrý, k částečné rekonstrukci		
	Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: zastaralý prvek, z části poškozený zdivo: bez vad, z části poškozený		
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny		
	Venkovní stavby	stodola, přístřešek na auto, kurník		
	Sklon pozemku	rovinatý		
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami		
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce		
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní		

		a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití, nejdůležitější úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	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	zastávka vlakových a 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 břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.09.2023 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

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 615,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,795,00\,Kč/m^2}$$

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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a	III	1,00

katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality

- | | | |
|--|----|------|
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | VI | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
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: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,930}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,977}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,930$

1. Rodinný dům č.p. 17

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	120 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 972,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	92,00 m ²
	=	16,70 m ²
zastřešení:	=	92,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	92,00 m ²	3,40 m
	16,70 m ²	2,30 m
zastřešení:	92,00 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(92)*(3,40)	=	312,80 m ³
	(16,7)*(2,30)	=	38,41 m ³
zastřešení:	(92)*(2,00)/2	=	92,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	443,21 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	108,70 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	200,70 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,85	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00

9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 120 let:

$$s = 1 - 0,005 * 120 = \mathbf{0,400}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,610 = \mathbf{0,508}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,930**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,972,- \text{ Kč/m}^3 * 0,508 = 1\,001,78 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 443,21 \text{ m}^3 * 1\,001,78 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,930 = 412\,918,99 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 412 918,99 Kč

2. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
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 ²]	výška
1. NP	6,84*11,5 =	78,66	4,00 m
zastřešení	6,84*11,5 =	78,66	3,00 m
		157,32 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(6,84*11,5)*(4,00) =	314,64
Z	zastřešení	(6,84*11,5)*(3,00)/2 =	117,99
Obestavěný prostor - celkem:			432,63 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9460

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,30	100,00	1,00	8,30	8,78	120	175	68,57	6,0204
2. Obvodové stěny	S	31,90	100,00	1,00	31,90	33,72	120	140	85,71	28,9014
3. Stropy	S	21,20	100,00	1,00	21,20	22,41	120	140	85,71	19,2076
5. Krytina	S	11,10	100,00	1,00	11,10	11,73	120	120	100,00	11,7300
6. Klempířské práce	S	1,60	100,00	1,00	1,60	1,69	120	120	100,00	1,6900
7. Úprava povrchů	S	6,00	100,00	1,00	6,00	6,34	120	120	100,00	6,3400
9. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,91	120	120	100,00	3,9100
11. Podlahy	S	10,80	100,00	1,00	10,80	11,42	120	120	100,00	11,4200
Opotřebení:										89,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9460
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 512,44
Plná cena: 432,63 m ³ * 2 512,44 Kč/m ³	=	1 086 956,92 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 89,2 % / 100)	*	0,108
Nákladová cena stavby CS_N	=	117 391,35 Kč
Koeficient pp	*	0,930
Cena stavby CS	=	109 173,96 Kč

Stodola - zjištěná cena

= 109 173,96 Kč

3. Přístřešek na auto

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
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 ²]	výška
1. NP	3,3*6,1 =	20,13	2,70 m
zastřešení	3,3*6,1 =	20,13	1,30 m
		40,26 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	$(3,3*6,1)*(2,70) =$	54,35
Z	zastřešení	$(3,3*6,1)*(1,30)/2 =$	13,08
Obestavěný prostor - celkem:			67,43 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,70	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9090

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,30	100,00	1,00	8,30	9,14	120	175	68,57	6,2673
2. Obvodové stěny	S	31,90	100,00	1,00	31,90	35,09	120	140	85,71	30,0756
3. Stropy	S	21,20	100,00	1,00	21,20	23,32	120	140	85,71	19,9876
5. Krytina	S	11,10	100,00	1,00	11,10	12,21	120	120	100,00	12,2100
6. Klempířské práce	S	1,60	100,00	1,00	1,60	1,76	120	120	100,00	1,7600
7. Úprava povrchů	S	6,00	100,00	1,00	6,00	6,60	120	120	100,00	6,6000
11. Podlahy	S	10,80	100,00	1,00	10,80	11,88	120	120	100,00	11,8800
Opotřebení:										88,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9090
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 414,18
Plná cena: 67,43 m ³ * 2 414,18 Kč/m ³	=	162 788,16 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 88,8 % /100)	*	0,112
Nákladová cena stavby CS_N	=	18 232,27 Kč
Koeficient pp	*	0,930
Cena stavby CS	=	16 956,01 Kč
Přístřešek na auto - zjištěná cena	=	16 956,01 Kč

4. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	5,00 m
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	+ 9 750,- Kč
Základní cena celkem		= 9 750,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		* 1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		* 3,0700
Upravená cena studny		= 29 932,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 120 / 150 = 80,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	5 986,50 Kč
*	0,930
=	5 567,45 Kč

Studna - zjištěná cena

= **5 567,45 Kč**

5. Pozemky parc. č. st. 33 a 72

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 814,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum_{vp}) / \sum_{vp}$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,814,00) / 1\,814,00 = \mathbf{0,910}$$

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,930**

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,930 = 0,930

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	1 795,-	0,930		1 669,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	72	1 031	1 669,35	
	Redukční koeficient R = 0,910			1 519,11	1 566 202,41

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 33	783	1 669,35	
	Redukční koeficient R = 0,910			1 519,11	1 189 463,13
Stavební pozemky - celkem			1 814		2 755 665,54

Pozemky parc. č. st. 33 a 72 - zjištěná cena celkem = 2 755 665,54 Kč

6. Okrasné a ovocné dřeviny

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen (jabloň)	21	6 Ks	1 969,-		1 969,-	11 814,-
třešeň - polokmen (třešeň)	21	1 Ks	2 083,-		2 083,-	2 083,-
švestka (švestka)	21	1 Ks	893,-		893,-	893,-
renkloda (ryngle)	21	1 Ks	791,-		791,-	791,-
Součet:					=	15 581,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	15 581,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Cena
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]		[Kč]
zerav západní			11 roků	20,00 ks	
Jehličnaté keře I	1 090,-		1 090,-	21 800,-	
borovice			11 roků	2,00 ks	
Jehličnaté stromy I	7 620,-		7 620,-	15 240,-	
jedle			11 roků	1,00 ks	
Jehličnaté stromy I	7 620,-		7 620,-	7 620,-	
smrk			29 roků	1,00 ks	
Jehličnaté stromy I	15 840,-		15 840,-	15 840,-	
smrk			10 roků	1,00 ks	
Jehličnaté stromy I	2 150,-		2 150,-	2 150,-	
bez černý			11 roků	1,00 ks	
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-		1 090,-	1 090,-	
Součet:					63 740,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750	
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000	
Celkem - okrasné rostliny					= 47 805,- Kč

Okrasné a ovocné dřeviny - zjištěná cena celkem = 63 386,- Kč

6. Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 17	412 919,- Kč
2. Stodola	109 174,- Kč
3. Přístřešek na auto	16 956,- Kč
4. Studna	5 567,50 Kč
5. Pozemky parc. č. st. 33 a 72	2 755 665,50 Kč
6. Okrasné a ovocné dřeviny	63 386,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 363 670,- 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 Zábědov č.p. 17, Nový Bydžov, okres Hradec Králové

Zábědov č.p. 17, Nový Bydžov, okres Hradec Králové					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Zábědov č.p. 17, Nový Bydžov, okres Hradec Králové	81.32 m ²	dobrý, k rekonstrukci	1814 m ²	půda, stodola, přístřešek pro auto
1	Prasek č.p. 145, okres Hradec Králové	87 m ²	dobrý	1587 m ²	půda, vedlejší stavby
2	Kladruby č.p. 36, Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové	130 m ²	dobrý	604 m ²	půda, garáž, vedlejší stavby
3	Nouzov č.p. 45, Chotěšice, okres Nymburk	106 m ²	po rekonstrukci	582 m ²	půda, stodola

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	34 367,82 Kč	1	34 367,82 Kč	0.97	1	1.05	0.94	1	0.95739	35 897,41 Kč
2	25 000,00 Kč	1	25 000,00 Kč	1	0.98	1	0.7	1	0.686	36 443,15 Kč
3	29 245,28 Kč	1	29 245,28 Kč	0.95	0.99	1.1	0.7	0.99	0.71694315	40 791,63 Kč
Celkem průměr										37 710,73 Kč
Minimum										35 897,41 Kč
Maximum										40 791,63 Kč
Směrodatná odchylka - s										2 682,06 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										35 028,67 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										40 392,78 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita										
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha										
K3 - Koeficient úpravy: stav										
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku										
K5 - Koeficient úpravy: jiné										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší										

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K5) odráží vysokou podobnost vzorku č. 1 a oceňované nemovitosti. Srovnávané vzorky č. 2 a 3 mají relativně horší vlastnosti – menší pozemek. Z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ...x K5) nižší než 1.

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

$$37\,710,73 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 81,32 \text{ m}^2$$

$$= 3\,066\,637 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

3 000 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

3 363 670 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

3 000 000 Kč

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 17 a pozemků parc. č. st. 33 a parc. č. 72 v obci Nový Bydžov, okres Hradec Králové, katastrální území Zábědov na listu vlastnictví č. 694.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

3.000.000,- Kč

Slovy: tři miliony korun českých

Vypracoval:

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

V Praze, dne 07.09.2023

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



Ing. Martina Plachá

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 052138/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 33
Obec:	Nový Bydžov [570508]
Katastrální území:	Zábědov [707210]
Číslo LV:	694
Výměra [m ²]:	783
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Zábědov [107212] ; č. p. 17; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 33
Stavební objekt:	č. p. 17
Adresní místa:	č. p. 17

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Polák Adolf, č. p. 76, 50353 Sloupno	1/4
Polák Jan, Na jihu 528, Nové Město, 50601 Jičín	1/4
Poláková Petra, Na jihu 528, Nové Město, 50601 Jičín	1/4
Špičáková Kateřina, Zábědov 17, 50401 Nový Bydžov	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	72
Obec:	Nový Bydžov [570508]
Katastrální území:	Zábědov [707210]
Číslo LV:	694
Výměra [m ²]:	1031
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Polák Adolf, č. p. 76, 50353 Sloupno	1/4
Polák Jan, Na jihu 528, Nové Město, 50601 Jičín	1/4
Poláková Petra, Na jihu 528, Nové Město, 50601 Jičín	1/4
Špičáková Kateřina, Zábědov 17, 50401 Nový Bydžov	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32001	329
30700	702

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

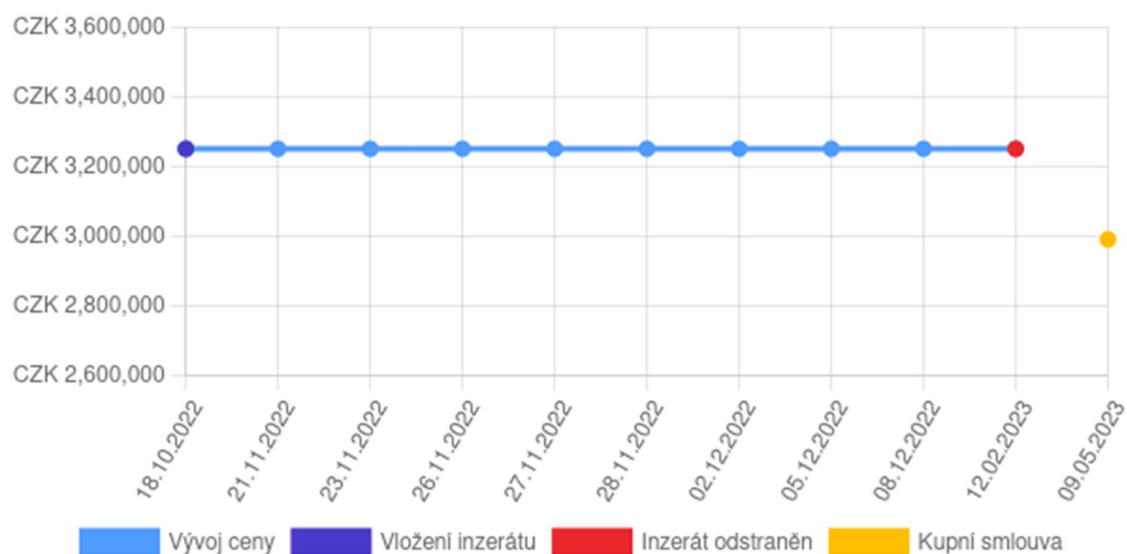


Rodinný dům, 87 m², Prasek č.p. 145, okres Hradec Králové

Celková cena: 2 990 000 Kč

Lokalita: Prasek č.p. 145, okres Hradec Králové

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



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

Lokalita	Prasek č.p. 145, okres Hradec Králové	Cena dle KS	2 990 000 Kč
Datum podpisu KS	09.05.2023	Číslo řízení	V-3687/2023-602
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1587 m ²
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Plynový kotel	Zastavěná plocha	521 m ²
Podlahová plocha	87 m ²	Užitná plocha	87 m ²
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Ano	Voda	Vodovod

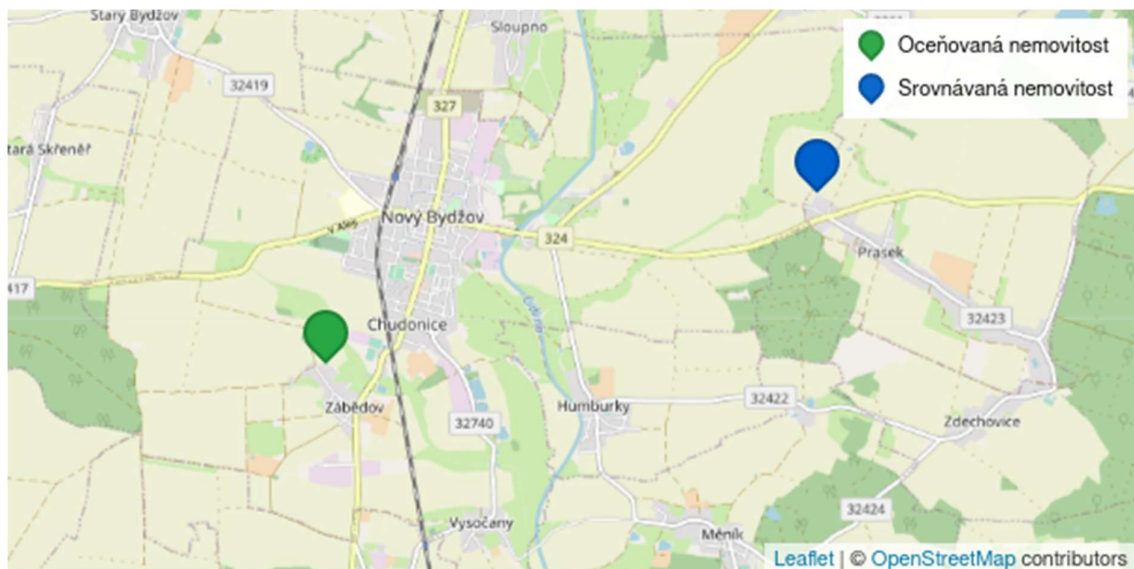
Ve výhradním zastoupení vám nabízím ke koupi starší rodinný dům na krásném pozemku v obci Prasek, vzdálené 3 minuty jízdy z Nového Bydžova. Rodinný dům je vzhledem ke svému stáří a technickému stavu určen buď k rozsáhlé rekonstrukci nebo k rekreačnímu využití. Nemovitost je situována v přední části obdélníkového stavebního pozemku, který tvoří 4 na sebe navazující parcely. S celkovou plochou 1587 m² a s možností 40% zastavitelnosti pozemku se nabízí možnost výstavby dostatečně velkého rodinného domu. Na pozemku je územním plánem povolena výstavba rodinného domu s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím do výše okolní zástavby. Do nemovitosti je zaveden plyn, elektřina a voda, dům je také napojen na veřejnou kanalizaci. Na pozemku je kopaná studna o hloubce 10 m, test kvality vody není doložen. Obec Prasek má přes šest set obyvatel, kterým poskytuje dostatečné zázemí občanské vybavenosti. V obci je základní i mateřská škola, restaurace, prodejna potravin, fotbalové hřiště místního klubu, tenisový a volejbalový kurt. Další možnosti občanské vybavenosti, společenského a sportovního využití zajišťuje nedaleký Nový Bydžov, s kterým je obec ve spojení pravidelnými autobusovými linkami.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

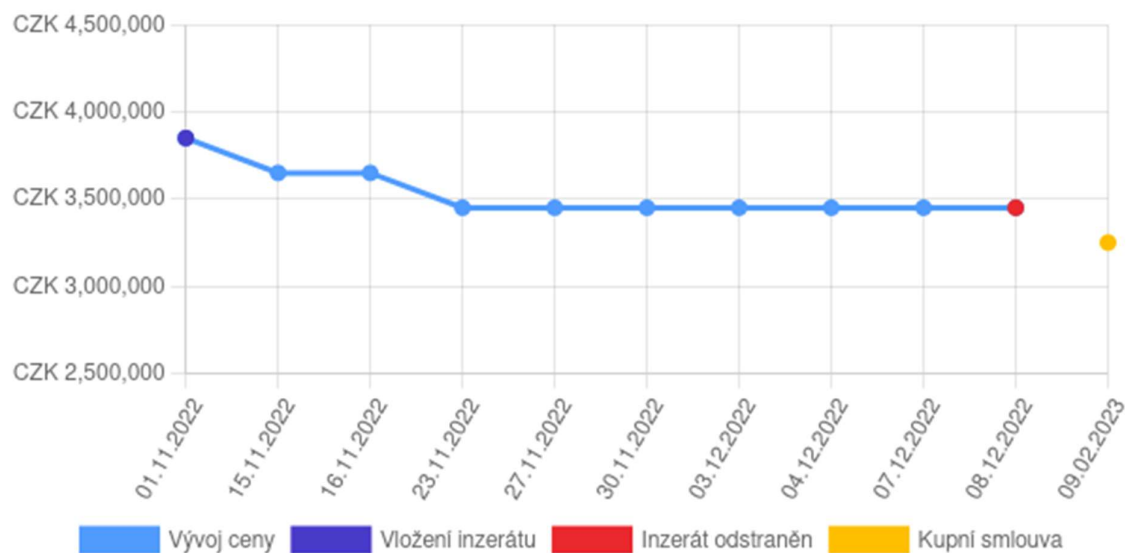


Rodinný dům, 130 m², Kladruby č.p. 36, Chlumeck nad Cidlinou, okres Hradec Králové

Celková cena: 3 250 000 Kč

Lokalita: Kladruby č.p. 36, Chlumeck nad Cidlinou, okres Hradec Králové

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



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

Lokalita	Kladruby č.p. 36, Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové	Cena dle KS	3 250 000 Kč
Datum podpisu KS	09.02.2023	Číslo řízení	V-1138/2023-602
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	604 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V a 400V, 230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Elektrokotel, Ústřední vytápění	Podlahová plocha	130 m ²
Užitná plocha	604 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Septik	Počet nadzemních podlaží domu	1
Voda	Vodovod		

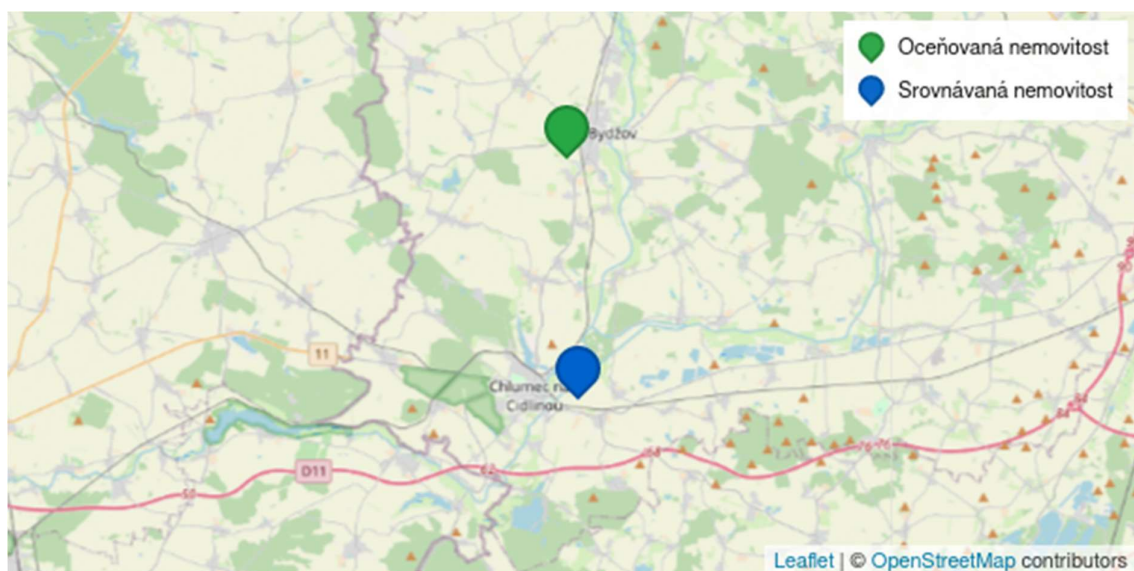
Prodej rodinného domu v Kladrubech u Chlumce nad Cidlinou o dispozici 4+1. Celková plocha pozemku 604 m². V přízemí domu se nachází vstupní chodba se schodištěm do patra, kuchyň, špajz, koupelna s WC, dále obývací pokoj, ložnice a kotelná. V 2.nadzemním podlaží se nachází dva pokoje. K domu náleží zděná garáž s půdou, dílny, dřevník, přístřešek pro další auto nebo posezení, zahrada s ovocnými stromy a pergola. Veškerá občanská vybavenost v nedalekém Chlumci nad Cidlinou, autobusová zastávka v blízkosti domu.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

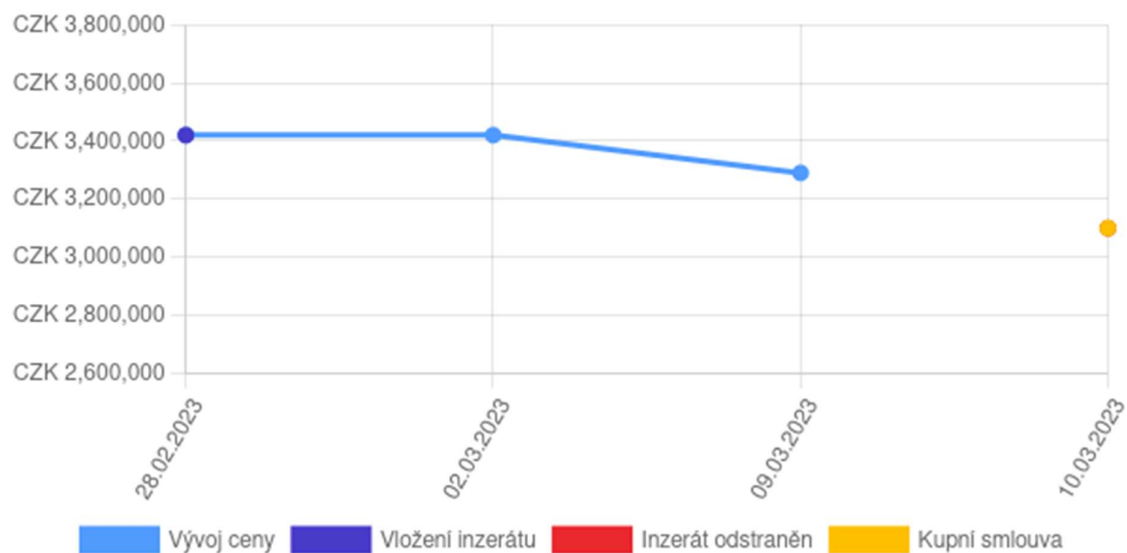


Rodinný dům, 106 m², Nouzov č.p. 45, Chotěšice, okres Nymburk

Celková cena: 3 100 000 Kč

Lokalita: Nouzov č.p. 45, Chotěšice, okres Nymburk

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



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

Lokalita	Nouzov č.p. 45, Chotěšice, okres Nymburk	Cena dle KS	3 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.03.2023	Číslo řízení	V-1634/2023-208
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	582 m ²
Stav	Po rekonstrukci	Zastavěná plocha	235 m ²
Podlahová plocha	106 m ²	Užitná plocha	106 m ²

V zastoupení majitele vám zprostředkuji prodej zrekonstruovaného rodinného domu, který se nachází v obci Chotěšice, část obce Nouzov. Dům o dispozici 3+1 stojí na pozemku o výměře 582 m², k domu patří i velká stodola. Celková zastavěná plocha pozemku je 235 m². Dům je cihlový, střešní krytina je z pálených tašek. Podlahová krytina plovoucí a dlažba, okna plastová (dvojskla), veškeré rozvody jsou nové, WC a koupelna jsou samostatně. V kuchyni jsou připraveny rozvody pro vestavbu kuchyňské linky. Vytápění je ústřední, elektrickým kotlem kombinovaným s ohřevem teplé vody (snížená sazba). Odpad je sveden do jímky, bude provedena přípojka obecní vody, projekt včetně realizace vše zapláceno, nyní voda je čerpána z vlastní studny.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

