

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15357-2579/2021

Zadavatel znaleckého posudku: Beneš - insolvenční správce v.o.s.,
Na Míčánce 1044/39, 160 00 Praha 6 - Dejvice,
insolvenční správce dlužníka Dražkovičová
Svetlana, č.p. 16, 507 32 Běchary

Číslo jednací: KSHK 35 INS 269/2017

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých
věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady,
Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Běchary č.p. 16, okres Jičín

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 13.12.2021

Zpracováno ke dni: 13.12.2021

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 21.12.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 16 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 207 a 13/10 v obci Běchary, okres Jičín, katastrální území Běchary.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého 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

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 16, obec Běchary
Adresa předmětu ocenění:	Běchary č.p. 16, okres Jičín
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Jičín
Obec:	Běchary

Katastrální území:

Běchary

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 13.12.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění za přítomnosti paní Svetlany Dražkovičové, majitelky oceňované nemovitosti.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Dražkovičová Svetlana, č. p. 16, 507 32 Běchary

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 16 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 207 a 13/10 v obci Běchary, okres Jičín, katastrální území Běchary.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. V katastru nemovitostí nejsou zakresleny ani zapsány vedlejší stavby umístěné na pozemku parc. č. 13/10. V katastru nemovitostí není zakreslena zimní zahrada, která byla k domu přistavěna v letošním roce.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, nachází se zde půda a obytné podkroví není vybudované. Objekt byl postaven odhadem v roce 1985. Dle sdělení majitelky prošel dům v letech 2012-2013 celkovou rekonstrukcí.

Základy jsou betonové izolované, konstrukce objektu v 1. NP je zděná, konstrukce ve 2. NP je montovaná na bázi dřevní hmoty a obložená sádkokartonem. Jedná se o montovaný dům typu Okál. Stropy jsou pravděpodobně z dřevěných trámů. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Dům je zateplen polystyrenem.

Dispozičně je dům řešen jako dvougenerační. V prvním nadzemním podlaží je umístěna jednotka o dispozici 2+kk a ve druhém podlaží je jednotka o dispozici 4+kk. V domě se nachází pokoj o výměře 19,62 m², kuchyňský kout o výměře 6,37 m², chodba o výměře 18,64 m², zádveří o výměře 6,39 m², koupelna o výměře 3,77 m², WC o výměře 1,13 m², pokoj o výměře 12,00 m², kotelná o výměře 5,60 m², komora o výměře 3,04 m², zimní zahrada o výměře 3,67 m², pokoj o výměře 31,29 m², kuchyňský kout o výměře 7,46 m², WC o výměře 1,52 m², chodba se schodištěm o výměře 15,59 m², pokoj o výměře 9,43 m², koupelna o výměře 5,82 m², pokoj o výměře 17,44 m², pokoj o výměře 14,34 m², garáž o výměře 16,71 m², půda o výměře 74,58 m², balkon o výměře 7,80 m². Podlahová plocha činí 183,13 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 282,23 m².

Vnitřní omítky jsou vápenné. Jsou zde použita plastová okna s dvojsklem a obytné prostory jsou orientovány na sever a jih. Vybavení koupelny ve 2. NP tvoří rohová vana

a umyvadlo. Koupelna v 1. NP je vybavena sprchovým koutem a umyvadlem. Na WC je klasická toaleta. V domě jsou dřevěné plné interiérové dveře, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou plastové bezpečnostní. Vybavení kuchyní tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Osvětlovací techniku tvoří lustry. V obytných místnostech, v kuchyních a na chodbách je laminátová plovoucí podlaha. V koupelnách a v zádveřích je položena keramická dlažba.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, má připojení na veřejnou kanalizaci a zemní plyn zde není zaveden. Dům má ústřední topení pomocí kotle na tuhá paliva. Jsou zde použity závěsné radiátory (v obou podlažích) a podlahové vytápění (ve 2. NP). V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vad, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vady vybavení nejsou a v objektu jsou rozvody bez vad. Rodinný dům je po rekonstrukci.

Na pozemku se nachází okrasné a ovocné dřeviny, jako oplocení pozemku bylo použito pletivo do ocelových sloupků a kovaný plot s podezdívkou. Samotný pozemek je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: kůlna a zahradní domek.

Dům je situovaný v jižní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. V obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití, je zde nejdůležitější úřad, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti. V obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

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

Na oceňovaných pozemcích parc. č. st. 207 a parc. č. 13/10 vázne věcné břemeno chůze a jízdy zřízené ve prospěch oceňovaného pozemku parc. č. st. 207 – věcné břemeno nemá vliv na cenu objektu.

Přes pozemek parc. č. 13/10 vede ochranné pásmo vedení VN a trafostanice.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Dům byl postaven v roce	1985

	Zdroj informace o době výstavby	odhadem		
	Rozsah rekonstrukce domu	2012 – 2013 celková rekonstrukce objektu		
	Základy	betonové izolované		
	Konstrukce	zděná (1. NP), montovaná na bázi dřevní hmoty (2. NP)		
	Stropy	pravděpodobně dřevěné trámové		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	betonová taška		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	zatepleno polystyrenem		
	Vnitřní omítky	vápenné		
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	sever, jih		
	Vybavení koupelny	rohová vana, sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	plastové bezpečnostní		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů		
	Dispozice RD	dvougenerační (2+kk, 4+kk)		
	Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	Pokoj	19,62 m ²
		Kuchyně	Kuchyňský kout	6,37 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	18,64 m ²
		Ostatní prostory	Zádveří	6,39 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,77 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,13 m ²
		Pokoj	Pokoj	12,00 m ²
		Ostatní prostory	Kotelna	5,60 m ²
		Ostatní prostory	Komora	3,04 m ²
		Ostatní prostory	Zimní zahrada	3,67 m ²
		Pokoj	Pokoj	31,29 m ²
		Kuchyně	Kuchyňský kout	7,46 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,52 m ²
		Ostatní prostory	Chodba + schodiště	15,59 m ²
		Pokoj	Pokoj	9,43 m ²

		<table><tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna</td><td>5,82 m²</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>17,44 m²</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>14,34 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>183,13 m²</td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Garáž</td><td>16,71 m²</td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Půda</td><td>74,58 m²</td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Balkon</td><td>7,80 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>282,23 m²</td></tr></table>	Koupelna, WC	Koupelna	5,82 m ²	Pokoj	Pokoj	17,44 m ²	Pokoj	Pokoj	14,34 m ²	Podlahová plocha		183,13 m ²	Příslušenství	Garáž	16,71 m ²	Příslušenství	Půda	74,58 m ²	Příslušenství	Balkon	7,80 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		282,23 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	5,82 m ²																							
	Pokoj	Pokoj	17,44 m ²																							
	Pokoj	Pokoj	14,34 m ²																							
	Podlahová plocha		183,13 m ²																							
	Příslušenství	Garáž	16,71 m ²																							
	Příslušenství	Půda	74,58 m ²																							
	Příslušenství	Balkon	7,80 m ²																							
	Podlahová plocha vč. příslušenství		282,23 m ²																							
	Elektřina	230V a 400V																								
	Vodovod	vodovod																								
	Svod splašek	veřejná kanalizace																								
	Plynovod	ne																								
Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva																									
Topná tělesa	závěsné radiátory, podlahové vytápění																									
Řešení ohřevu vody	bojler																									
Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: laminátová plovoucí podlaha koupelna, WC: keramická dlažba chodba: laminátová plovoucí podlaha zádveří: keramická dlažba																									
Popis stavu rodinného domu	po rekonstrukci																									
Vady rodinného domu	zdivo: bez vad střecha: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad rozvody: bez vad vybavení: bez vad																									
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny																								
	Venkovní stavby	kůlna, zahradní domek																								
	Sklon pozemku	rovinatý																								
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, kovaný plot s podezdívkou																								
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě																								
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami																								
	Poloha v obci	jižní část obce																								
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu																								

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, 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 informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	na oceňovaných pozemcích parc. č. st. 207 a parc. č. 13/10 vážne věcné břemeno chůze a jízdy zřízené ve prospěch oceňovaného pozemku parc. č. st. 207 – věcné břemeno nemá vliv na cenu objektu	
Další informace	přes pozemek parc. č. 13/10 vede ochranné pásmo vedení VN a trafostanic	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 13.12.2021 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:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 porovnaním.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 216,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{201,00 \text{ Kč/m}^2}$$

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 spoluvl. 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

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 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: Okrajové části obce	III	-0,01
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	-0,05
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 - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,648}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,000}$$

1. Rodinný dům č.p. 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Rodinný dům § 35 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel

Stáří stavby:	36 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2013
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 669,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	11,3*10,3+4,3*1,5+5,6	=	128,44 m ²
2. NP+balkon:	11,3*10,3	=	116,39 m ²
	1,56*5	=	7,80 m ²
zastřešení:	11,3*10,3	=	116,39 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	128,44 m ²	2,35 m
2. NP+balkon:	116,39 m ²	3,35 m
	7,80 m ²	1,00 m
zastřešení:	116,39 m ²	4,10 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(11,3*10,3+4,3*1,5+5,6)*(2,35)	=	301,83 m ³
2. NP+balkon:	(11,3*10,3)*(3,35)	=	389,91 m ³
	(1,56*5)*(1,00)	=	7,80 m ³
zastřešení:	(11,3*10,3)*(4,10)/2	=	238,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	938,14 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	128,44 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	369,02 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,87	

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 tvárnice zdivo - zděné + na bázi dřevní hmoty zateplené	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
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 nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ²	II	0,00

celkem		
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 8 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (8 + 15) = \mathbf{0,885}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,885 = \mathbf{0,965}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,000}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,669,- \text{ Kč/m}^3 * 0,965 = 1\,610,59 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 938,14 \text{ m}^3 * 1\,610,59 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,000 = 1\,510\,958,90 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 510 958,90 Kč

2. Kůlna

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 3,5*6,1 =	21,35	2,60 m
	21,35 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP (3,5*6,1)*(2,60) =	55,51
	Obestavěný prostor - celkem:	55,51 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	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
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	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					91,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9100

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9100
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 613,58
Plná cena: 55,51 m ³ * 1 613,58 Kč/m ³	=	89 569,83 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 40 = 90,0 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= 13 435,47 Kč
Koeficient pp	* 1,000
Cena stavby CS	= 13 435,47 Kč
Kůlna - zjištěná cena	= 13 435,47 Kč

3. Zahradní domek

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 ²]	výška
1. NP	3,5*4,8 =	16,80	2,75 m
zastřešení	3,5*4,8 =	16,80	1,50 m
		33,60 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(3,5*4,8)*(2,75) =	46,20
Z	zastřešení	(3,5*4,8)*(1,50)/2 =	12,60
Obestavěný prostor - celkem:			58,80 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	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	S	6,10	100	1,00	6,10
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	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					94,07
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9407

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9407
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 149,50
Plná cena: 58,80 m ³ * 2 149,50 Kč/m ³	=	126 390,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 36 / 80 = 45,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 45,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,550
=	69 514,83 Kč
*	1,000
=	69 514,83 Kč
=	69 514,83 Kč

Zahradní domek - zjištěná cena

4. Pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku **I_P = 1,000**

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: Ochranné pásmo - ochranné pásmo vedení VN a trafostanic	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 1,000 = 0,990

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	201,-	0,990		198,99

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 207	123	198,99	24 475,77
§ 4 odst. 1	zahrada	13/10	443	198,99	88 152,57
Stavební pozemky - celkem			566		112 628,34

Pozemky - zjištěná cena celkem = **112 628,34 Kč**

5. Ovocné a okrasné 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]
hrušeň - vysokokmen					
35	1 Ks	1 086,-		1 086,-	1 086,-
angrešt					
2	10 Ks	73,-		73,-	730,-
rybíz bílý					
2	10 Ks	72,-		72,-	720,-
maliník					
2	5,00 m ²	40,-		40,-	200,-
Součet:				=	2 736,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	2 736,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
smrk			2 roky	1,00 ks
Jehličnaté stromy II	530,-		530,-	530,-
zerav západní			2 roky	15,00 ks
Jehličnaté keře II	260,-		260,-	3 900,-
Součet:				4 430,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny				= 2 658,- Kč

Ovocné a okrasné dřeviny - zjištěná cena celkem = **5 394,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 16	1 510 958,90 Kč
2. Kůlna	13 435,50 Kč
3. Zahradní domek	69 514,80 Kč
4. Pozemky	112 628,30 Kč
5. Ovocné a okrasné dřeviny	5 394,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 711 930,- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 16, obec Běchary

Rodinný dům č.p. 16 obec Běchary					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Běchary, okres Jičín	183.13 m ² , Patrový	Po rekonstrukci (Okál)	566 m ²	garáž, půda, zahradní domek
1	Bačalky, okres Jičín	133 m ² , Patrový	Dobrý, původní stav (Okál)	452 m ²	garáž, sklep, půda
2	Jeřice, okres Jičín	150 m ² , Přizemní	Dobrý (dřevěná konstrukce)	849 m ²	/
3	Češov, okres Jičín	120 m ² , Patrový	Dobrý (smíšená konstrukce)	500 m ²	garáž, půda, sklep

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	17.819,55 Kč	Nepoužit	17.819,55 Kč	1.00	1.03	0.90	0.98	1.00	1.00	0.9085	19.614,25 Kč
2	11.660,00 Kč	Nepoužit	11.660,00 Kč	1.00	1.02	0.90	1.04	0.90	1.00	0.8592	13.570,76 Kč
3	19.416,67 Kč	Nepoužit	19.416,67 Kč	1.00	1.03	0.90	0.99	1.00	1.00	0.9177	21.157,97 Kč
Celkem průměr											18.114,33 Kč
Minimum											13.570,76 Kč
Maximum											21.157,97 Kč
Směrodatná odchylka - s											4.009,83 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											14.104,50 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											22.124,16 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávané vzorky mají relativně horší vlastnosti – vybavení, celkový stav. Z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ...x K6) nižší než 1.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$18.114,33 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{\hspace{1cm}} 183,13 \text{ m}^2$$

$$= 3.317.277 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$3.300.000,-- \text{ Kč}$$

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1.711.930,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

3.300.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. 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. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

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

3.300.000 Kč

Slovy: třímilionytřistatisíc korun českých

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav 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 21.12.2021



Ing. Martina Plachá

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 15357-2579/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

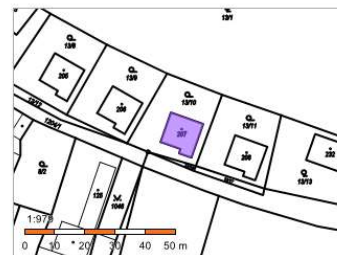
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 207
Obec:	Běchary [572675]
Katastrální území:	Běchary [601462]
Číslo LV:	510
Výměra [m ²]:	123
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Běchary [1465] ; č. p. 16; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 207
Stavební objekt:	č. p. 16
Adresní místa:	č. p. 16

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dražkovičová Svetlana, č. p. 16, 50732 Běchary	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

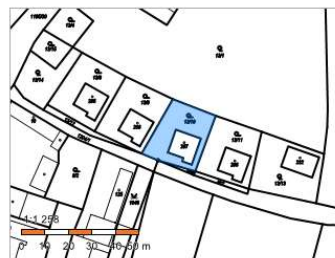
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno chůze a jízdy
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	13/10
Obec:	Běčary [572675]
Katastrální území:	Běčary [601462]
Číslo LV:	510
Výměra [m ²]:	443
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dražkovičová Svetlana, č. p. 16, 50732 Běčary	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

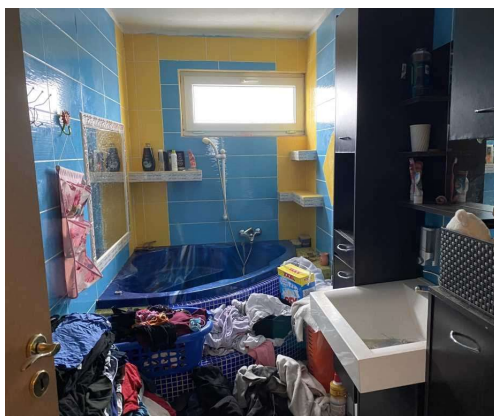
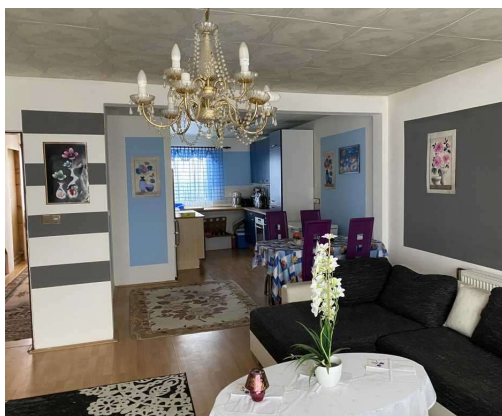
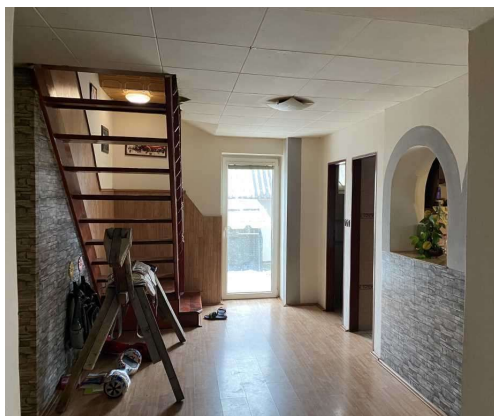
Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32011	443

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno chůze a jízdy
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

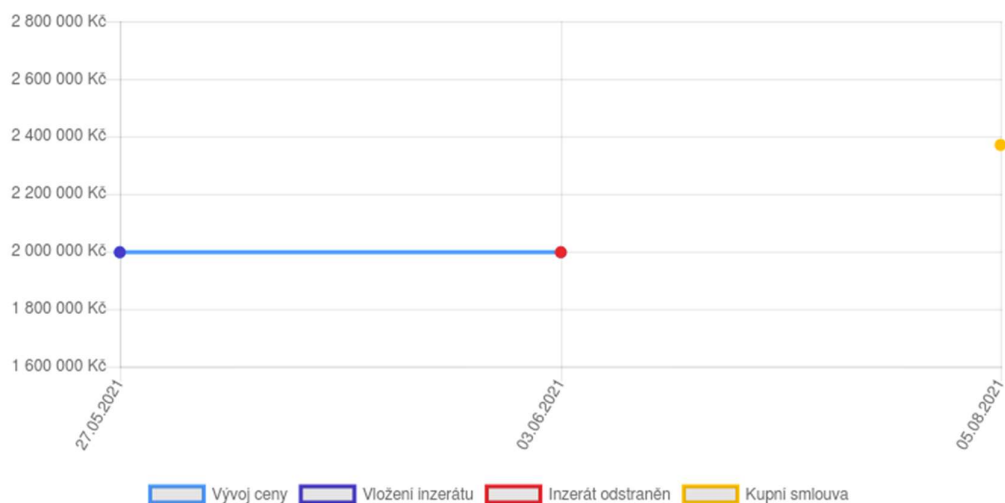


**Prodej, Rodinný dům, 133 m², Bačalky
č.p. 99, okres Jičín**

Celková cena: 2.370.000 Kč

Adresa: Bačalky, okres Jičín

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



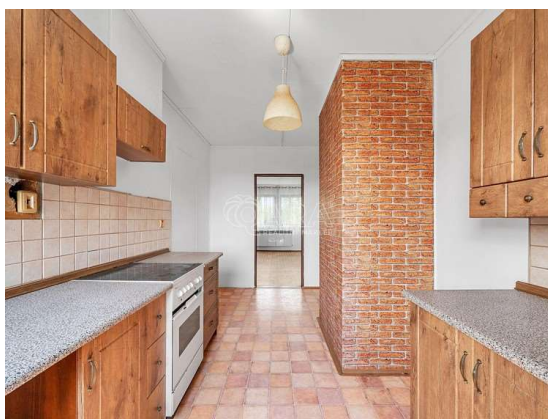
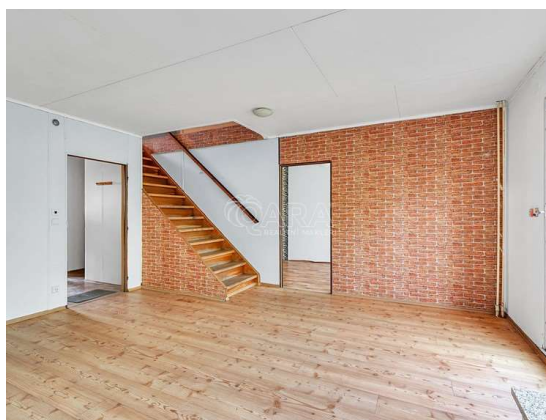
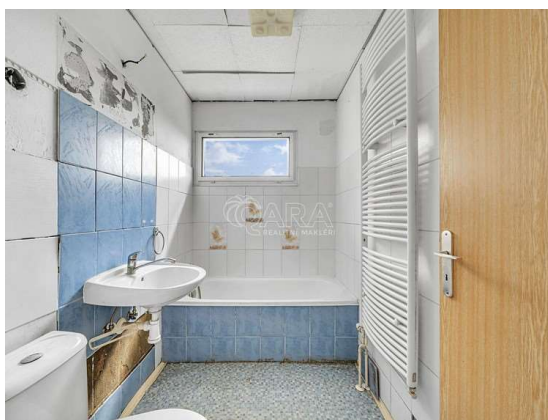
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Bačalky, okres Jičín	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	2 370 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	05.08.2021	Zastavěná plocha (m2)	126
Číslo řízení	V-5262/2021-604	Plocha užitná	146
Poznámka k ceně	1 997 000 Kč za nemovitost	Podlahová plocha	133
Plocha pozemku (m2)	452	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Dřevěná	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový		

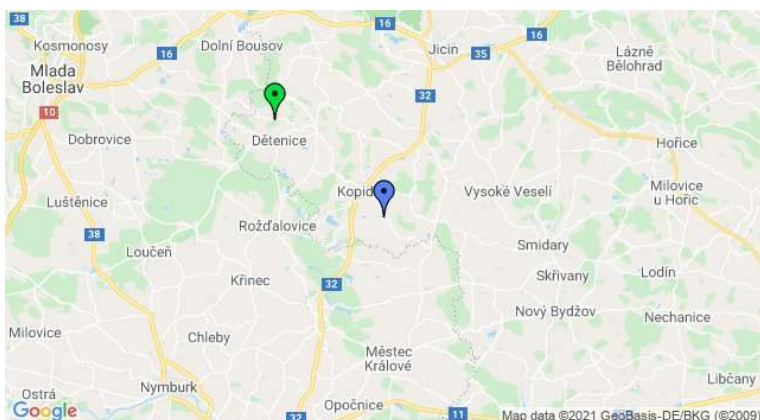
Slovní popis

Na rozhraní Středočeského a Východočeského kraje se nachází obec Bačalky, kde nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 6+1. V přízemí toho vokálového domu se nachází 3 pokoje, toaleta a v prvním patře jsou další 3 pokoje, samostatná kuchyň, koupelna s vanou a toaletou. Další prostory tvoří sklep a garáž pro jeden automobil. Dům je v původním, udržovaném stavu. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva. Zastavěná plocha domu činí 126 m² a dalších 326 m² tvoří zahrada. Užitná plocha interiéru je 146 m². Obec Bačalky je vzdálená cca 20 km od města Jičín a zhruba 20 km od Mladé Boleslavi. Spojení s těmito městy je možné i prostřednictvím autobusu - zastávka je v pěší vzdálenosti od domu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

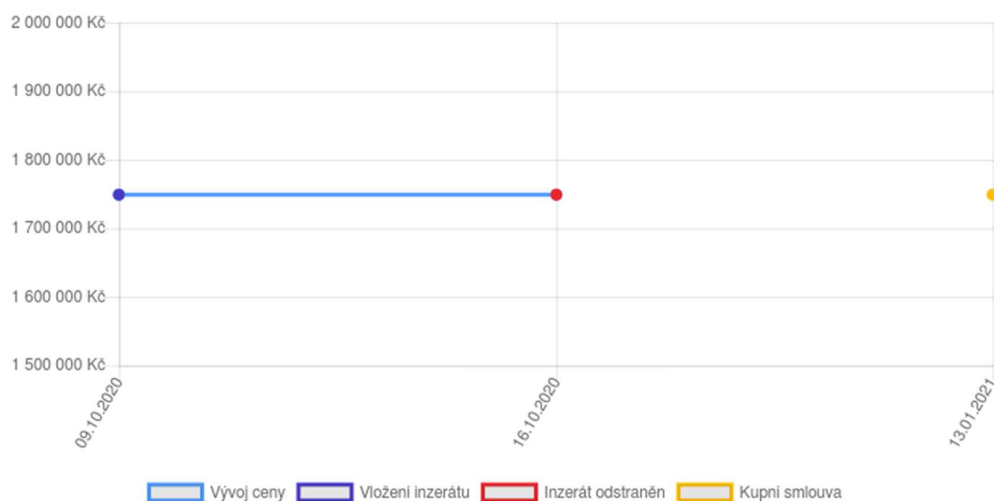


**Prodej, Rodinný dům, 150 m², Jeřice
č.p. 74, okres Jičín**

Celková cena: 1.749.000 Kč

Adresa: Jeřice, okres Jičín

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



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

Adresa	Jeřice, okres Jičín	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	1 749 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	175
Kupní smlouva podepsaná dne	13.01.2021	Plocha užitná	150
Číslo řízení	V-161/2021-604	Elektřina	230V
Poznámka k ceně	1 749 000 Kč za nemovitost	Voda	Vodovod
Plocha pozemku (m2)	849	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Dřevěná	Plyn	Plynovod
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

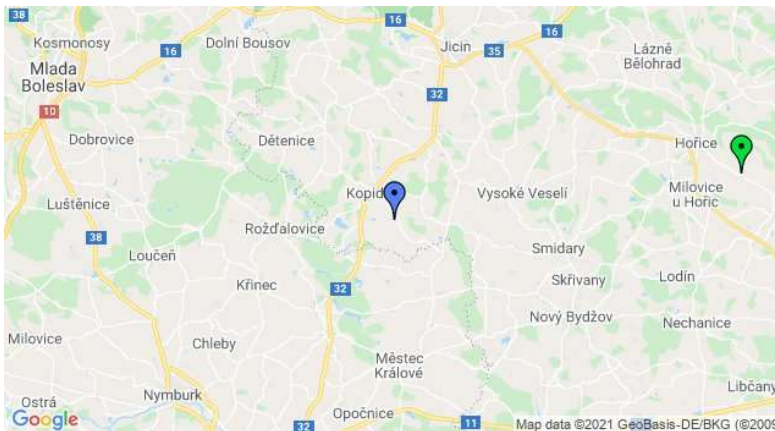
Dům prošel částečnou revitalizací v podobě výměny oken a nové střechy. Ke šťastnému životu, kde si budete užívat každou strávenou chvíli v tomto domě, je nejspíš zapotřebí nějaká ta rekonstrukce, ale vzhledem k velké zahradě o rozměrech 674 m² a klidnému prostředí, to určitě stojí za to a život si tu zamilujete. Přestože obec Jeřice je malá o přibližně 400 obyvatelích, najdeme tu jak autobusovou a vlakovou zastávku, tak i obchod s potravinami, poštu, školu a školku.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

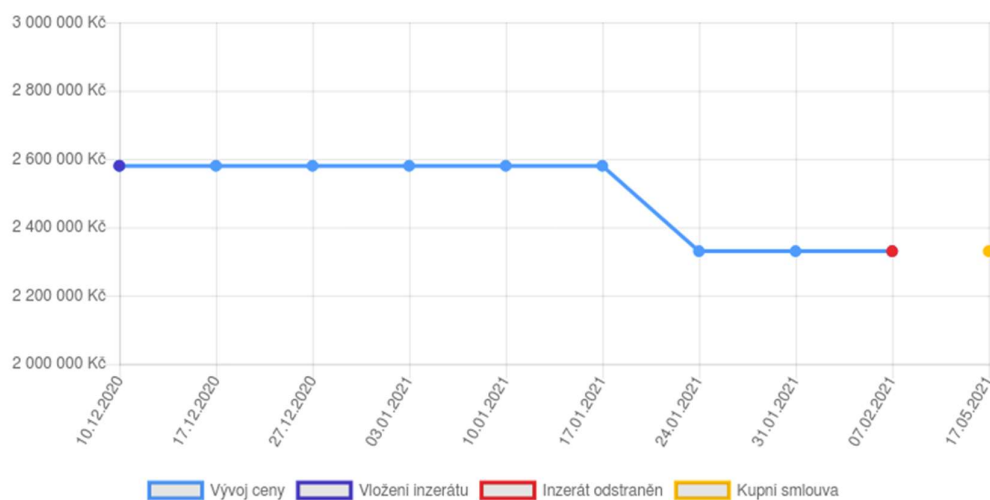


**Prodej, Rodinný dům, 120 m², Češov
č.p. 35, okres Jičín**

Celková cena: 2.330.000 Kč

Adresa: Češov, okres Jičín

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



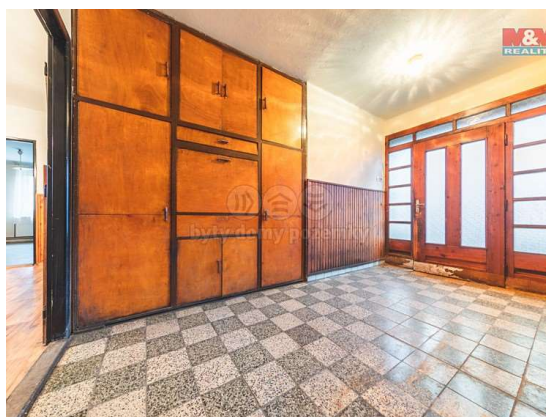
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Češov, okres Jičín	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	2 330 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	165
Kupní smlouva podepsaná dne	17.05.2021	Plocha užitná	120
Číslo řízení	V-3073/2021-604	Podlahová plocha	120
Poznámka k ceně	2 330 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Voda	Vodovod
Plocha pozemku (m2)	500	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Smíšená	Umístění objektu	Okraj obce
Typ domu	Patrový		

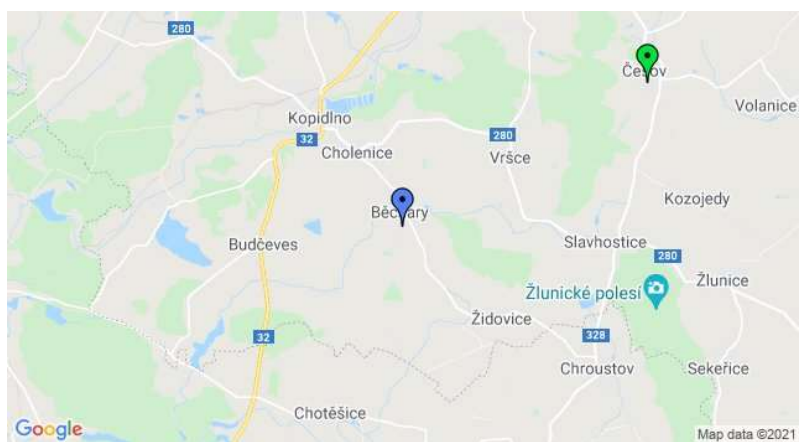
Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům o dispozici 5+1 se zahradou a garáží v obci Češov. Dům má dvě nadzemní podlaží s částečnou půdní vestavbou a je napojen na veřejný vodovod a obecní kanalizaci. Topení s radiátory zajišťuje elektrický kotel nebo kotel na tuhá paliva. Parkování auta je možné v podzemním podlaží domu. Celková plocha pozemku je 500 m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost