

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 034465/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Hradci Králové, Ignáta Herrmanna 227 500 03 Hradec Králové
Číslo jednací:	34 D 1605/2018-282
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dědického řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Zahradní č.p. 327, Smidary, okres Hradec Králové
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	Bez prohlídky
Zpracováno ke dni:	17.04.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 25 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 18.04.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 327/212, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 759/9137 na společných částech budovy č.p. 327 a pozemku parc. č. st.350 a p.p.č. 145/7 a podíl 1/12 na p.p.č. 145/9 v obci Smidary, okres Hradec Králové, katastrální území Smidary na listu vlastnictví č. 1763.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkch, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, postupy ÚZSVM, územní plán, informace zadavatele

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 327/212
Adresa předmětu ocenění:	Zahradní č.p. 327, Smidary, okres Hradec Králové
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Smidary
Ulice:	Zahradní
Katastrální území:	Smidary

2. Prohlídka a zaměření

Byt není obýván. Posudek je proveden bez místního šetření, na základě informací a zaslaných fotografií od společnosti Curatores v.o.s..

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Miroslav Vancour, Zahradní 327, 50353 Smidary

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 327/212, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 759/9137 na společných částech budovy č.p. 327 a pozemku parc. č. st.350, p.p.č. 145/7 a podíl 1/12 na p.p.č. 145/9 v obci Smidary, okres Hradec Králové, katastrální území Smidary na listu vlastnictví č. 1763.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břízolitové a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou kolárna, vstupní prostor, sušárna, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1975.

Asi v roce 2010 proběhla kompletní výměna oken.

Vady bytového domu:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 1. NP. Dispozice jednotky je 3+1. S bytem je užívána lodžie, sklep a podíl 1/12 p.p.č. 145/9, užívané jako zahrádka.

Podlahová plocha	75,90 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	83,90 m ²

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na východ a západ. Kuchyňské vybavení tvoří kombinovaný sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana a umyvadlo, na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné a prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr

chodba: lino

koupelna, WC: keramická dlažba

kuchyně: lino

místnosti: koberce, lino, vlýsky

Další vybavení bytové jednotky tvoří anténní rozvody, digestoř.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně vlastním plynovým kotlem. Topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku a lokality

Pozemek je rovinatý, není oplocený. Je bez porostů.

Přístup je bezproblémový z ulice Zahradní. Bytový objekt je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná mateřská a základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních a sportovních zařízení. Nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

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

Tabulkový popis			
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	3	
	Počet podzemních podlaží	1	
	PENB		
	Dům byl postaven v roce	1975	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah Rok
		okna	celková 2010
	Základy	betonové izolované	
	Konstrukce	cihlová	
	Stropy	železobetonové montované	
	Střecha	rovná	
	Krytina střechy	živičná lepenka	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	břízolitové	
	Vnitřní omítky	štukové	
	Společně užívané prostory	kolárna, vstupní prostor, sušárna, schodiště	
	Popis stavu bytového domu	dobrý	
	Vady bytového domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad	

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1
	Podlaží bytové jednotky	1
	Bytové jádro	vyzděné
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	východ, západ
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné

	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha 75,90 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 83,90 m ²
	Elektřina	230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění, plynový kotel
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě	bojler
	Podlahy v bytě	ostatní: cementový potěr chodba: lino koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: lino místnosti: koberce, lino, vlýsky
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý
	Rekonstrukce	
	Vady bytové jednotky	

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístupová cesta

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevřeností 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/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 parků v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou k oceňované nemovitosti zapsána zástavní práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 17.04.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí za poslední rok v dané lokalitě, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle § 1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Zahradní 327
503 53 Smidary
LV: 1763
Kraj: Královéhradecký
Okres: Hradec Králové
Obec: Smidary
Katastrální území: Smidary
Počet obyvatel: 1 562
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **6 448,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **2 058,00 Kč/m²**

Obsah

1. Byt 327/212
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek s bytem
2. Pozemek - zahrádka

Ocenění cenou zjištěnou

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,756}$$

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

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

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: 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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,786}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. Byt 327/212

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	42 840,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
byt:	75,90 *	1,00 = 75,90 m ²
sklep:	8,0 *	0,10 = 0,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		76,70 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní	III	0,00

provedení		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,848}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,756}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 42\,840,- \text{ Kč/m}^2 * 0,848 = 36\,328,32 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 76,70 \text{ m}^2 * 36\,328,32 \text{ Kč/m}^2 * 0,756 * 1,040 = 2\,190\,765,10 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 190 765,10 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek s bytem

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,756}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,756 * 1,000 * 1,040 = \mathbf{0,786}$$

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	2 058,-	0,786		1 617,59

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 350	372	1 617,59	601 743,48
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	145/7	1 281	1 617,59	2 072 132,79
Stavební pozemky - celkem			1 653		2 673 876,27

Pozemek s bytem - zjištěná cena celkem = **2 673 876,27 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek s bytem = 2 673 876,27 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **2 673 876,27 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 190 765,10 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 673 876,27 Kč

Spoluvlastnický podíl: 759 / 9 137

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 673 876,27 Kč * 759 / 9 137 = 222 115,80 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 222 115,80 Kč

Byt 327/212 - zjištěná cena = **2 412 880,90 Kč**

2. Pozemek - zahrádka

Ocenění

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

Index polohy pozemku **I_P = 1,040**

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = 1,040

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	2 058,-	1,040	0,300	642,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	145/9	648	642,10	416 080,80
Stavební pozemek - celkem				648	416 080,80
Pozemek - zahrádka - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	416 080,80 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 12
Pozemek - zahrádka - zjištěná cena celkem				=	34 673,40 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Byt 327/212	2 412 880,90 Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 190 765,10 Kč
1.2. Pozemek s bytem	222 115,81 Kč
	= 2 412 880,90 Kč
2. Pozemek - zahrádka	34 673,40 Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 2 447 554,30 Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 447 550,- Kč

slovy: Dvamilionýčtyřistačtyřicetsedmtisícpětsetpadesát 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.

Bytová jednotka č. 327/212

Bytová jednotka č. 327/212, Zahradní č.p. 327, Smidary, okres Hradec Králové						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Zahradní č.p. 327, Smidary, okres Hradec Králové	76 m ²	cihlová	dobrý	lodžie, sklep	podíl 1/12 na pozemku se zahrádkami
1	J. A. Komenského č.p. 329, Smidary, okres Hradec Králové	81 m ²	cihlová	dobrý	lodžie, sklep	
2	Zahradní č.p. 327, Smidary, okres Hradec Králové	76 m ²	cihlová	velmi dobrý	lodžie, sklep	podíl 1/12 na pozemku se zahrádkami
3	Starý Bydžov, okres Hradec Králové	65 m ²	cihlová	po rekonstrukci	balkon, 2 sklepy	
4	Ohnišťany č.p. 133, okres Hradec Králové	75 m ²	cihlová	po rekonstrukci	2 sklepy, garáž	společná zahrada
5	Merendní č.p. 1863, Nový Bydžov, okres Hradec Králové	70 m ²	cihlová	dobrý	balkon, 2 sklepy, garáž	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání	
1	26 932,10 Kč	1	26 932,10 Kč	1	0.98	1	1	1	0.98	0.9604	28 042,59 Kč	
2	26 184,21 Kč	1	26 184,21 Kč	1	1	1	1.1	1	1	1.1	23 803,83 Kč	
3	39 846,15 Kč	0.9	35 861,54 Kč	1	1.04	1	1.05	1.01	0.98	1.0808616	33 178,66 Kč	
4	34 000,00 Kč	1	34 000,00 Kč	0.98	1	1	1.1	1.1	1	1.1858	28 672,63 Kč	
5	41 000,00 Kč	1	41 000,00 Kč	1.02	1.02	1	1	1.1	1	1.14444	35 825,38 Kč	
Celkem průměr												29 904,62 Kč
Minimum												23 803,83 Kč
Maximum												35 825,38 Kč
Směrodatná odchylka - s												4 689,87 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s												25 214,75 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s												34 594,49 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												

Porovnávání vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), ve velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), konstrukci domu (zohledněno koef. K3), technickém stavu (zohledněno koef. K4), dalšími vlastnostmi (zohledněno koef. K5), Koeficient K6 umožňuje zohlednit vlastnictví 1/12 pozemku se zahrádkami. Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

29 904,62 Kč/m²

* 76 m²

= 2 272 751 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 273 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 327/212, Zahradní č.p. 327, Smidary, okres Hradec Králové						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Zahradní č.p. 327, Smidary, okres Hradec Králové	76 m ²	cihlová	dobrý	lodžie, sklep	podíl 1/12 na pozemku se zahrádkami
1	J. A. Komenského č.p. 329, Smidary, okres Hradec Králové	81 m ²	cihlová	dobrý	lodžie, sklep	
2	Zahradní č.p. 327, Smidary, okres Hradec Králové	76 m ²	cihlová	velmi dobrý	lodžie, sklep	podíl 1/12 na pozemku se zahrádkami
3	Starý Bydžov, okres Hradec Králové	65 m ²	cihlová	po rekonstrukci	balkon, 2 sklepy	
4	Ohnišťany č.p. 133, okres Hradec Králové	75 m ²	cihlová	po rekonstrukci	2 sklepy, garáž	společná zahrada
5	Merendní č.p. 1863, Nový Bydžov, okres Hradec Králové	70 m ²	cihlová	dobrý	balkon, 2 sklepy, garáž	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	26 932,10 Kč	1	26 932,10 Kč
2	26 184,21 Kč	1	26 184,21 Kč
3	39 846,15 Kč	0.9	35 861,54 Kč
4	34 000,00 Kč	1	34 000,00 Kč
5	41 000,00 Kč	1	41 000,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	26 184,21 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	41 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.57
Střední hodnota			32 795,57 Kč
Medián			35 861,54 Kč
Rozdíl max-min			14 815,79 Kč

Základní cena: 32 795,57 Kč/m²

Úprava ceny: 32 795,57 Kč * 0,9000 = 29 516,01 Kč/m²

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

29 516,01 Kč/m²

* 76 m²

= 2 243 217 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 243 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 327/212, Zahradní č.p. 327, Smidary, okres Hradec Králové						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Zahradní č.p. 327, Smidary, okres Hradec Králové	76 m ²	cihlová	dobrý	lodžie, sklep	podíl 1/12 na pozemku se zahrádkami
1	J. A. Komenského č.p. 329, Smidary, okres Hradec Králové	81 m ²	cihlová	dobrý	lodžie, sklep	
2	Zahradní č.p. 327, Smidary, okres Hradec Králové	76 m ²	cihlová	velmi dobrý	lodžie, sklep	podíl 1/12 na pozemku se zahrádkami
3	Starý Bydžov, okres Hradec Králové	65 m ²	cihlová	po rekonstrukci	balkon, 2 sklepy	
4	Ohnišťany č.p. 133, okres Hradec Králové	75 m ²	cihlová	po rekonstrukci	2 sklepy, garáž	společná zahrada
5	Merendní č.p. 1863, Nový Bydžov, okres Hradec Králové	70 m ²	cihlová	dobrý	balkon, 2 sklepy, garáž	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	26 932,10 Kč	1	26 932,10 Kč
2	26 184,21 Kč	1	26 184,21 Kč
3	39 846,15 Kč	0.9	35 861,54 Kč
4	34 000,00 Kč	1	34 000,00 Kč
5	41 000,00 Kč	1	41 000,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	26 184,21 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	41 000,00 Kč

Relace minimální vs. maximální hodnoty
Aritmetický průměr

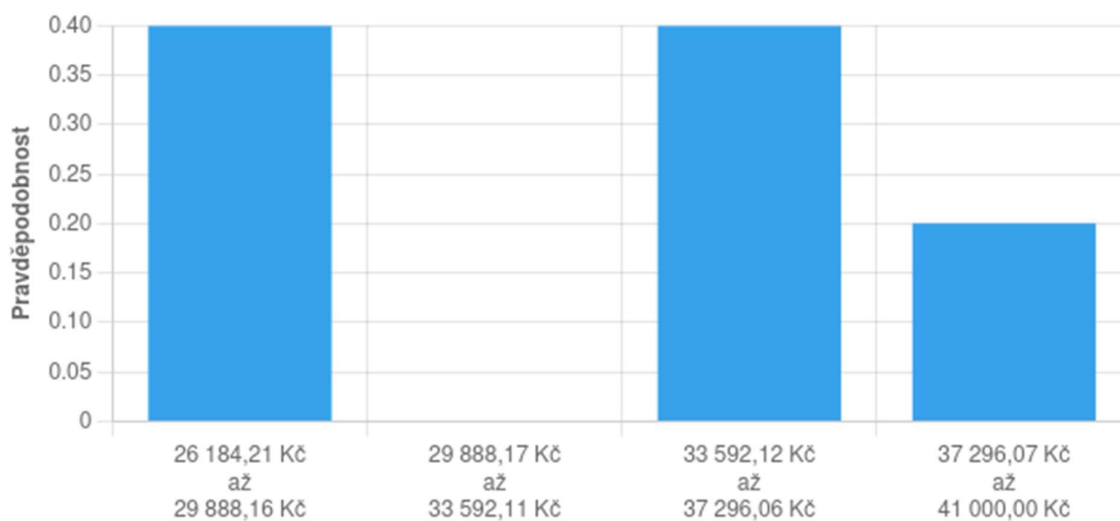
OK

1.57
32 795,57 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
26 184,21 Kč	až	29 888,16 Kč	2	0.4
29 888,17 Kč	až	33 592,11 Kč	0	0
33 592,12 Kč	až	37 296,06 Kč	2	0.4
37 296,07 Kč	až	41 000,00 Kč	1	0.2

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 26 184,21 Kč/m² do 37 296,06 Kč/m²

* 76 m²

od 1 990 000,00 Kč do 2 834 501,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1 990 000 Kč do 2 835 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

2 447 550 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

2 273 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2 243 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1 990 000 Kč do 2 835 000 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.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání.

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 327/212, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 759/9137 na společných částech budovy č.p. 327 a pozemku parc. č. st.350 a p.p.č. 145/7 a podíl 1/12 na p.p.č. 145/9 v obci Smidary, okres Hradec Králové, katastrální území Smidary na listu vlastnictví č. 1763.

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

2 273 000,- Kč

Slovy: dvamilionydvěšedmdesáttřítisíc korun českých

Vypracoval:

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

V Praze, dne 18.04.2024



.....

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 034465/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.11.2022 15:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 34 D 1605/2018 pro CURATORES v.o.s.

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570869 Smidary

Kat.území: 750948 Smidary

List vlastnictví: 1763

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vincour Miroslav, Zahradní 327, 50353 Smidary	730816/3181	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
327/212	byt		byt.z.	759/9137

Vymezeno v:

Budova	Smidary, č.p. 327, byt.dům, LV 1673		
	na parcele St. 350, LV 1673		
Parcela St. 350	zastavěná plocha a nádvoří		372m2
145/7	ostatní plocha	jiná plocha	1281m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.11.2022 15:55:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 34 D 1605/2018 pro CURATORES v.o.s.

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570869 Smidary

Kat.území: 750948 Smidary

List vlastnictví: 1673

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bergl Jan, Zahradní 327, 50353 Smidary	890323/3328	765/9137
SJM Fiedler Václav a Fiedlerová Hana, Zahradní 327, 50353 Smidary	500901/002	767/9137
Jandourková Helena, Zahradní 327, 50353 Smidary	515614/086	
Janeček Miroslav, Zahradní 327, 50353 Smidary	425222/750	767/9137
Mervart Jiří, Doubravice 6, 54901 Nahořany	740521/3321	763/9137
SJM Schovánek Milan a Schovánková Zdeňka, Zahradní 327, 50353 Smidary, Nová 294, 50353 Smidary	850130/3558	764/9137
Stavební bytové družstvo Hradec Králové, V Lipkách 894/6, 50002 Hradec Králové	531223/045	759/9137
SJM Šima Alois a Šimová Alena, Zahradní 327, 50353 Smidary	566217/1130	763/9137
Šormová Romana Bc., č.p. 21, 54401 Hřiboje	00044130	
Tabišová Marta, Zahradní 327, 50353 Smidary	370902/080	759/9137
Vincour Miroslav, Zahradní 327, 50353 Smidary	406004/071	
Wójcik Kamil, Buřova 290, 50703 Vysoké Veselí	895907/3860	753/9137
	655530/1302	765/9137
	730816/3181	759/9137
	970927/3332	753/9137

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 350	372	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Smidary, č.p. 327, byt.dům				
145/7	1281	ostatní plocha	jiná plocha	
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany
Smidary, č.p. 327		byt.dům	St. 350	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.11.2022 15:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: LV1806 pro CURATORES v.o.s.

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570869 Smidary

Kat.území: 750948 Smidary

List vlastnictví: 1806

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bergl Jan, Zahradní 327, 50353 Smidary	890323/3328	1/12
SJM Fiedler Václav a Fiedlerová Hana, Zahradní 327, 50353 Smidary	500901/002	1/12
Jandourková Helena, Zahradní 327, 50353 Smidary	515614/086	
Janeček Miroslav, Zahradní 327, 50353 Smidary	425222/750	1/12
Matětková Veronika, Zahradní 327, 50353 Smidary, Česká republika	740521/3321	1/12
Mervart Jiří, Doubravice 6, 54901 Nahořany	765825/3097	1/12
SJM Schovánek Milan a Schováňková Zdeňka, Zahradní 327, 50353 Smidary, Nová 294, 50353 Smidary	850130/3558	1/12
SJM Šíma Alois a Šimová Alena, Zahradní 327, 50353 Smidary	531223/045	1/12
Šormová Romana Bc., č.p. 21, 54401 Hřibojedý	566217/1130	
Tabišová Marta, Zahradní 327, 50353 Smidary	370902/080	1/12
Vincour Miroslav, Zahradní 327, 50353 Smidary	406004/071	
Wójcik Kamil, Buvova 290, 50703 Vysoké Veselí	895907/3860	1/12
	655530/1302	1/12
	730816/3181	1/12
	970927/3332	1/12

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
145/9	648	ostatní plocha	jiná plocha		

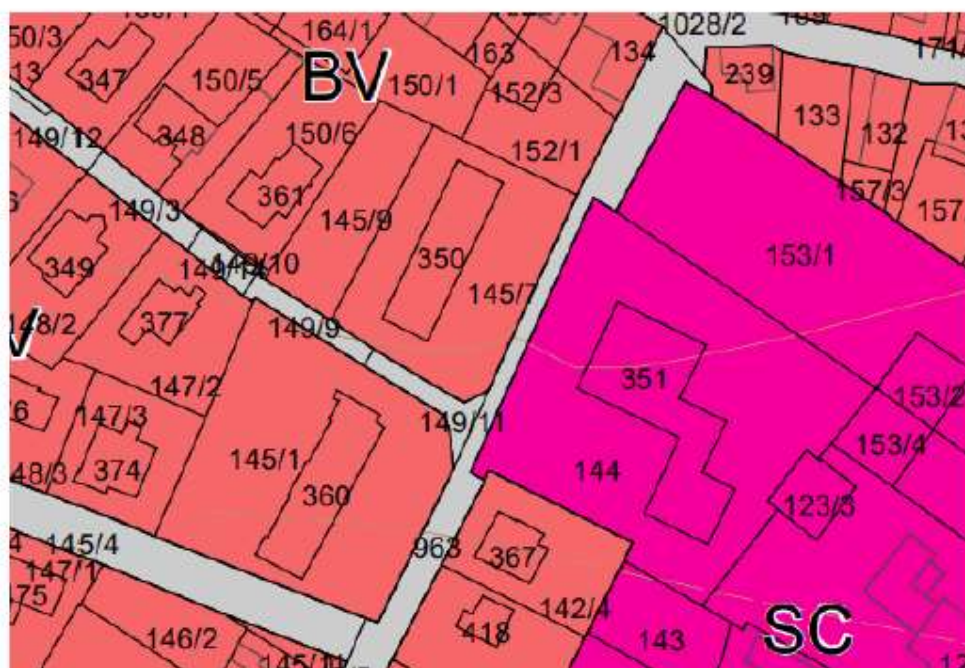
Katastrální mapa



Ortofoto mapa



Územní plán



BV **BV** plochy bydlení v rodinných domech - venkovské

Situace

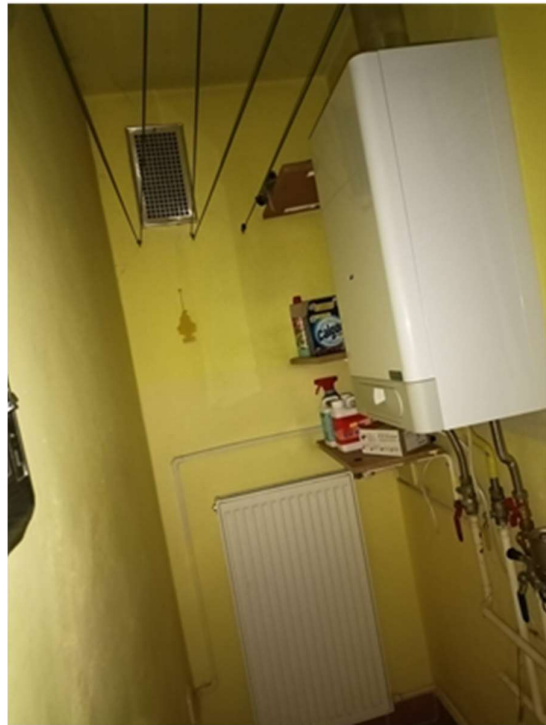


Fotodokumentace









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

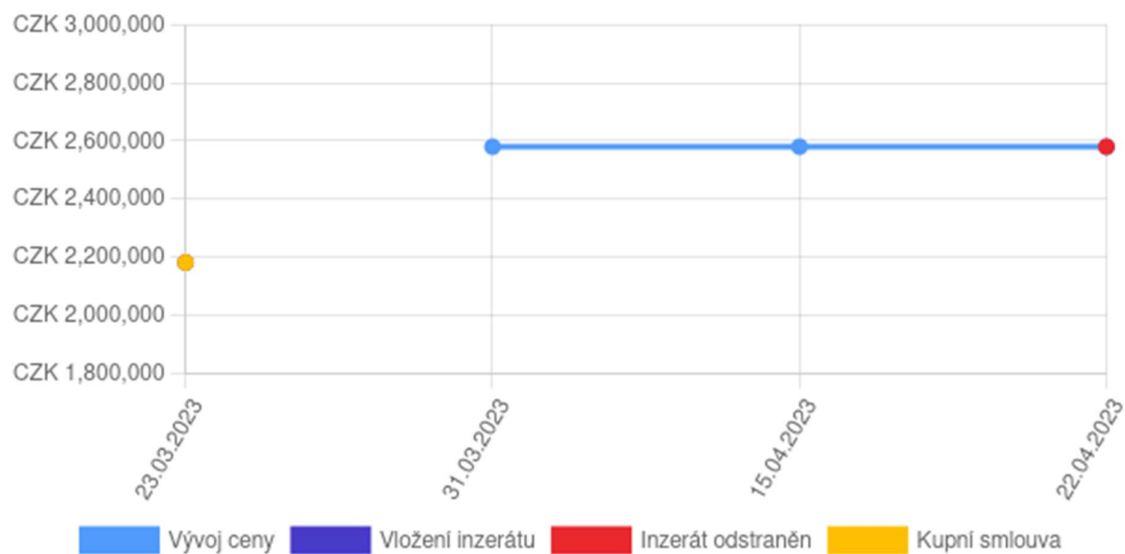


Byt, 81 m², J. A. Komenského č.p. 329, Smidary, okres Hradec Králové

Celková cena: 2 181 500 Kč

Lokalita: J. A. Komenského č.p. 329, Smidary, 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	J. A. Komenského č.p. 329, Smidary, okres Hradec Králové	Cena dle KS	2 181 500 Kč
Právní účinky ke dni	23.03.2023	Číslo řízení	V-2345/2023-602
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Majitel si vyhrazuje právo vybrat si zájemce na základě jím zvolených kritérií.
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Elektřina	230V	Podlaží bytu	1
Vytápění	Elektrokotel	Podlahová plocha	81 m ²
Užitná plocha	81 m ²	Dispozice	3+1
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2
Voda	Vodovod, Připojení ke studni		

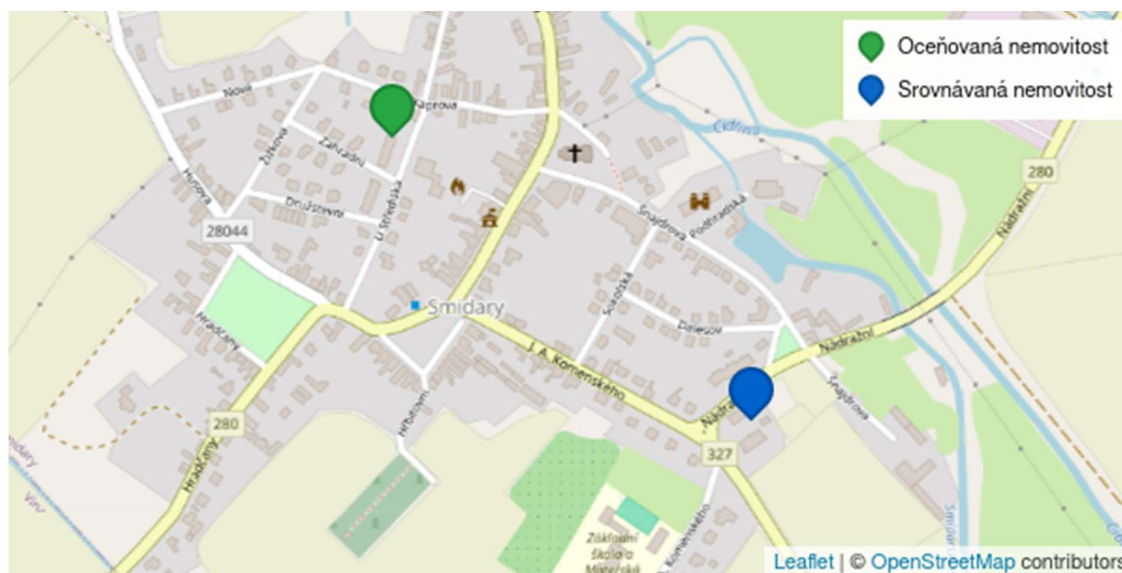
Výhodou venkovských bytů bývá jistě příznivější pořizovací cena oproti bytům ve městech. Nicméně tento přízemní byt ve Smidarech má ještě jeden velký benefit. Tím je bezpochyby příjemné posezení na terase s přímým vstupem na pozemek u domu i bezproblémové parkování vašeho vozu na soukromém pozemku. Popis nemovitých věcí: Nabízíme k prodeji prostorný přízemní byt o výměře 81 m². Byt je v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 s terasou a s možností využívání zahrádky (pozemku před bytem). Dispozice a vybavení: Současné dispozice bytu 3+1 lze snadno předělat na moderní 3+kk. Okna bytu směřují na SV a JV. Byt byl před lety částečně zrekonstruován, nové jsou rozvody elektřiny i vody. Parkování je možné na soukromém pozemku, který je společným majetkem vlastníků bytů. K bytu náleží sklepní prostor. Provoz bytu: Vytápění elektrickými přímotopy. Ohřev vody elektrickým bojlerem. Byt je napojen na elektřinu, vodovodní řad i kanalizaci. Přípojka plynu není. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl dodán, proto ze zákona uvádíme třídu energetické náročnosti G velmi nevhodná. Lokalita: Ve Smidarech je velmi dobrá občanská vybavenost - obecní úřad, knihovna, MŠ, ZŠ, dětské hřiště, venkovní posilovna, potraviny, nákupní středisko, zdravotní středisko i benzínová pumpa. Výborné je i spojení do okolních obcí včetně města Nový Bydžov po nových cyklostezkách nebo autobusovou, či vlakovou dopravou.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

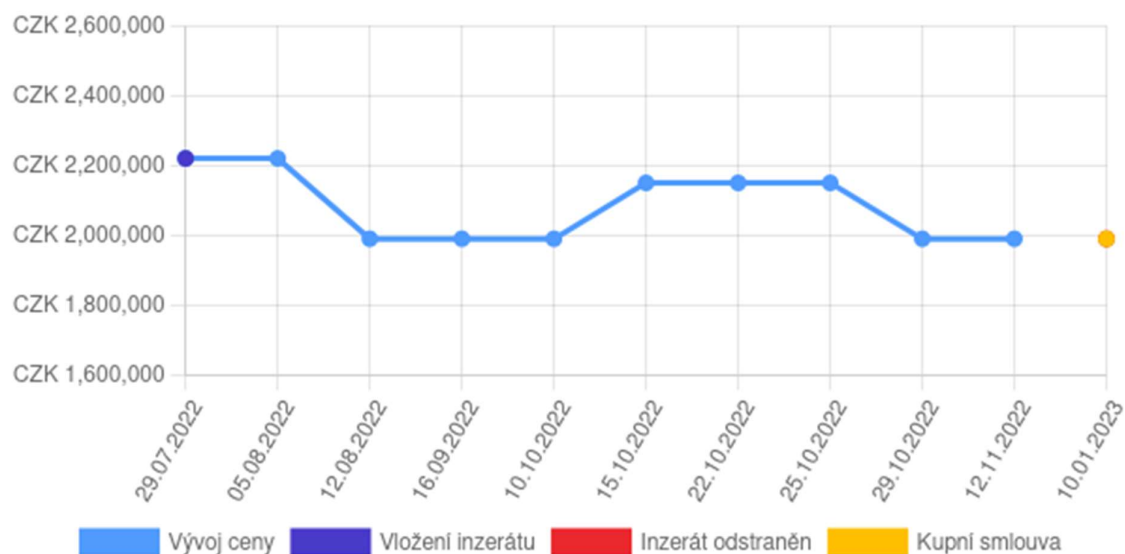


Byt, 76 m², Zahradní č.p. 327, Smidary, okres Hradec Králové

Celková cena: 1 990 000 Kč

Lokalita: Zahradní č.p. 327, Smidary, 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	Zahradní č.p. 327, Smidary, okres Hradec Králové	Cena dle KS	1 990 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.01.2023	Číslo řízení	V-203/2023-602
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Elektřina	230V	Podlaží bytu	3
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Ústřední vytápění	Podlahová plocha	76 m ²
Užitná plocha	76 m ²	Dispozice	3+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace, Jímka
Počet nadzemních podlaží domu	1	Voda	Vodovod

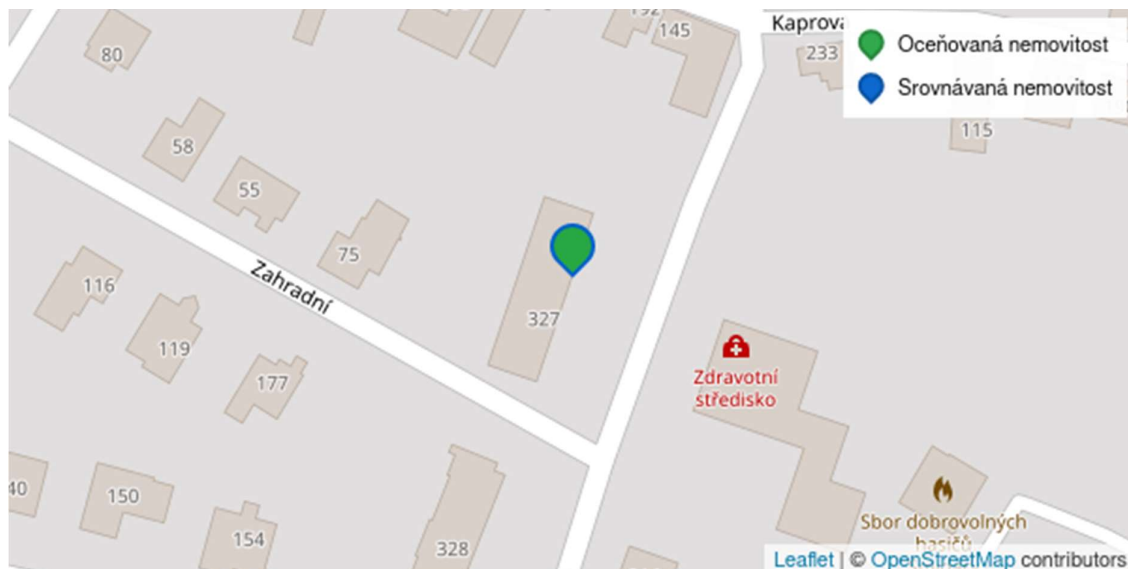
Prodej bytu 3+1 ve Smidarech o celkové ploše 76 m². Nachází se v 3.nadzemním podlaží cihlového domu bez výtahu. Je v původním, ale udržovaném stavu. K bytu náleží zahrádka a sklep. Nachází se v klidné části obce s dobrou občanskou vybaveností, v těsné blízkosti zdravotní středisko. Volné po dohodě. S financováním rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

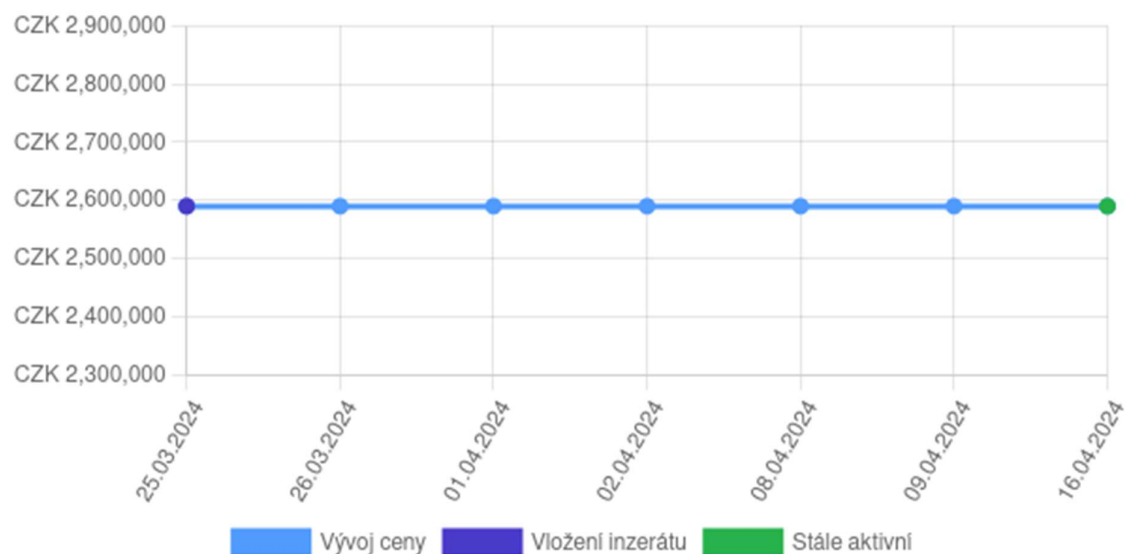


Byt, 65 m², Starý Bydžov, okres Hradec Králové

Celková cena: 2 590 000 Kč

Lokalita: Starý Bydžov, okres Hradec Králové

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



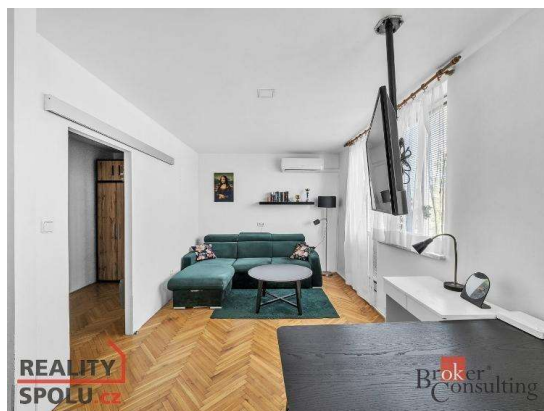
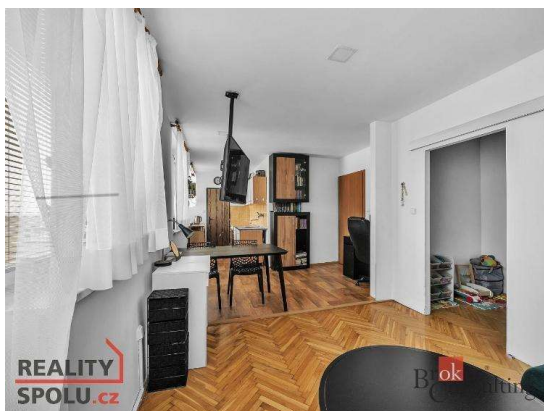
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Starý Bydžov, okres Hradec Králové	Cena	2 590 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Stav	Po rekonstrukci
Podlaží bytu	2	Vytápění	Jiné
Užitná plocha	65 m ²	Dispozice	2+kk
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod

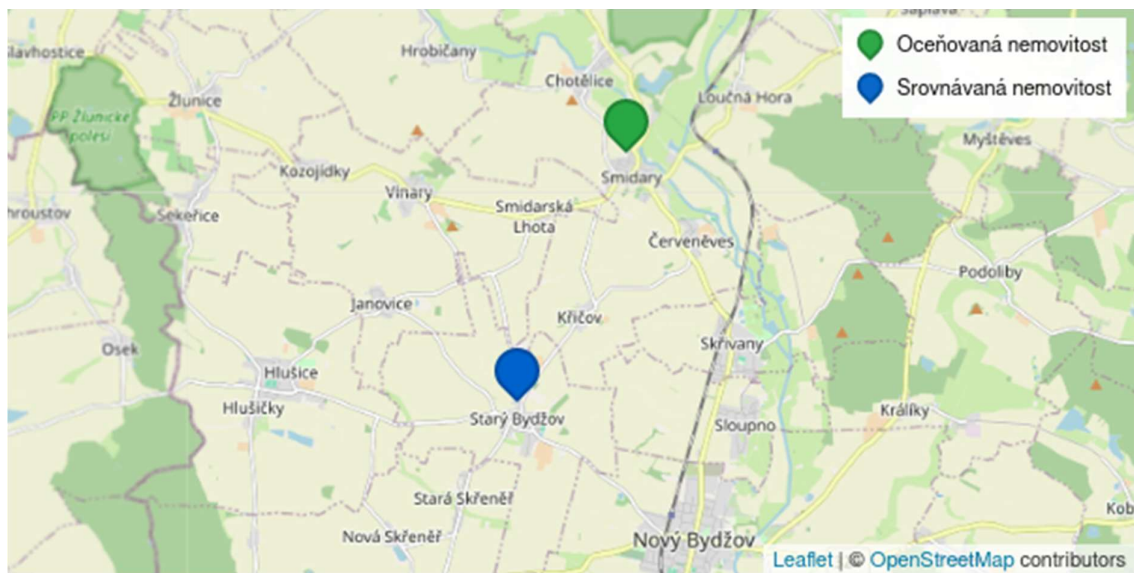
Pokud hledáte své nové bydlení na vesnici se skvělou dostupností do města, je právě tato nabídka ideální pro Vás. Nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví ve Starém Bydžově po částečné rekonstrukci o dispozici 2+kk a užitnou plochou cca 65 m². Součástí bytu je balkon a dva sklepy. Bytová jednotka se nachází ve 2. NP dvoupodlažního samostatného zděného bytového domu. V bytě se nachází vstupní chodba se vstupem do všech místností bytu a to: obývacího pokoje s prostornou šatnou, která se dá využít jako např. dětský koutek, pracovní nebo menší ložnice, kuchyňského koutu se spíží, ložnice, koupelny s vanou a samostatné toalety. Okna jsou původní dřevěná, ale dle domluvy s majitelem mohou být vyměněna za nová plastová na jeho náklady. Jako podlahová krytina zde slouží kombinace linolea a parket. Vytápění je řešeno elektrickými přímotopy a klimatizací. Měsíční náklady na bydlení jsou cca 5000 Kč. V obci je obchod s potravinami, obecní úřad, obecní hospoda s pohostinstvím, dětské a fotbalové hřiště, autobusová zastávka hned u domu a další. Veškerá občanská vybavenost je dále v nedalekém Novém Bydžově (cca 2km). Koupě tohoto bytu lze financovat hypotečním úvěrem, jehož kompletní vyřízení včetně mimořádných úrokových sazeb je pro Vás zdarma. V případě Vašeho zájmu o nemovitost, prohlídku či bližší informace ohledně lokality, financování nebo právní pomoci Vám rádi poskytneme, neváhejte nás kontaktovat, na telefonu jsme pro Vás k dispozici po-pá 9-18 nebo nás kontaktujte e-mailem.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

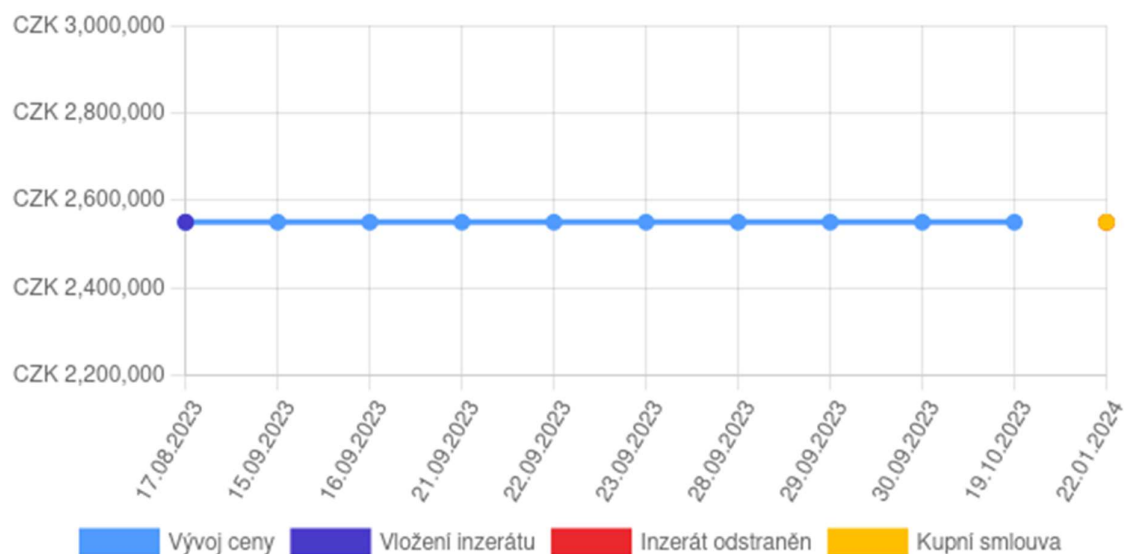


Byt, 75 m², Ohnišťany č.p. 133, okres Hradec Králové

Celková cena: 2 550 000 Kč

Lokalita: Ohnišťany č.p. 133, 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	Ohnišťany č.p. 133, okres Hradec Králové	Cena dle KS	2 550 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.01.2024	Číslo řízení	V-614/2024-602
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Po rekonstrukci	Elektřina	230V
Podlaží bytu	1	Vytápění	Plynový kotel
Užitná plocha	75 m ²	Dispozice	3+1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

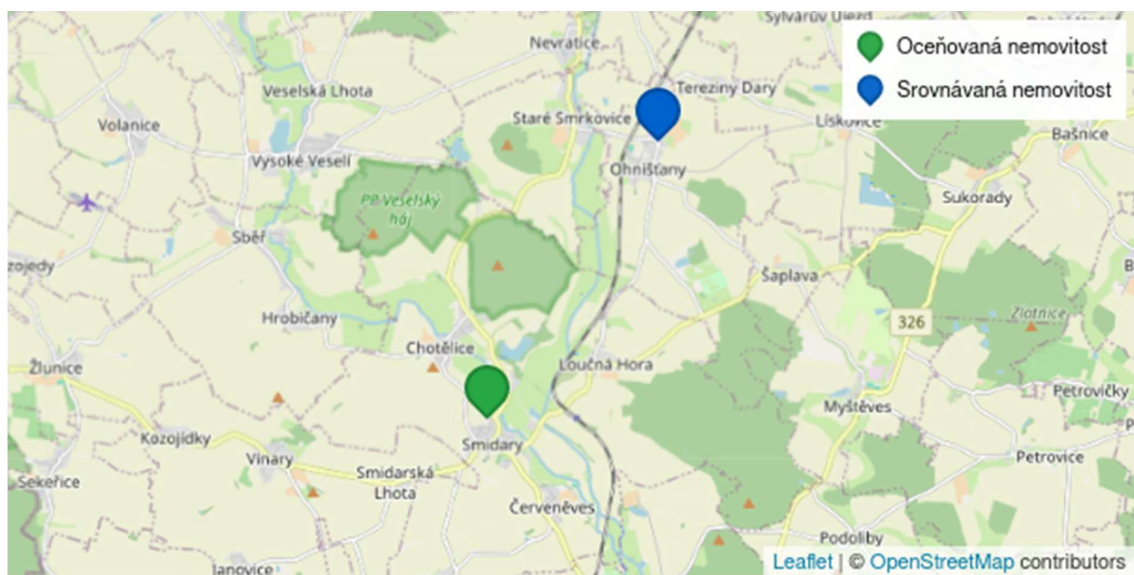
Nabízíme k prodeji krásný a prostorný byt 3+1 v osobním vlastnictví o celkové výměře 75 m² v obci Ohnišťany. Byt se nachází v cihlovém domě se 4 bytovými jednotkami. Prošel kompletní rekonstrukcí a poslední proběhla v r. 2020. Nastěhování je možné v listopadu 2023. Dispozice bytu: vstupní chodba, samostatné WC, koupelna s vanou, obývací pokoj se vstupem do kuchyně, komora, ložnice a dětský pokoj. Vytápění bytu je vlastním plynovým kotlem, ohřev vody el. bojlerem. K bytu náleží 2 sklepy, garáž a společná zahrada u domu. Obec Ohnišťany se nachází přibližně 15 minut od Nového Bydžova a Hořic a 35 minut od Hradce Králové. V obci je obchod s potravinami, školka, knihovna a obecní hospoda. Můžete zde využívat fotbalové hřiště a přidat se k místnímu klubu TJ Ohnišťany nebo dobrovolným hasičům. Ženy ocení Spolek ohnišťanských žen, kde se místní ženy pravidelně schází. Pro více informací či prohlídku nás prosím kontaktujte. V případě potřeby rádi zajistíme hypoteční úvěr.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

AX

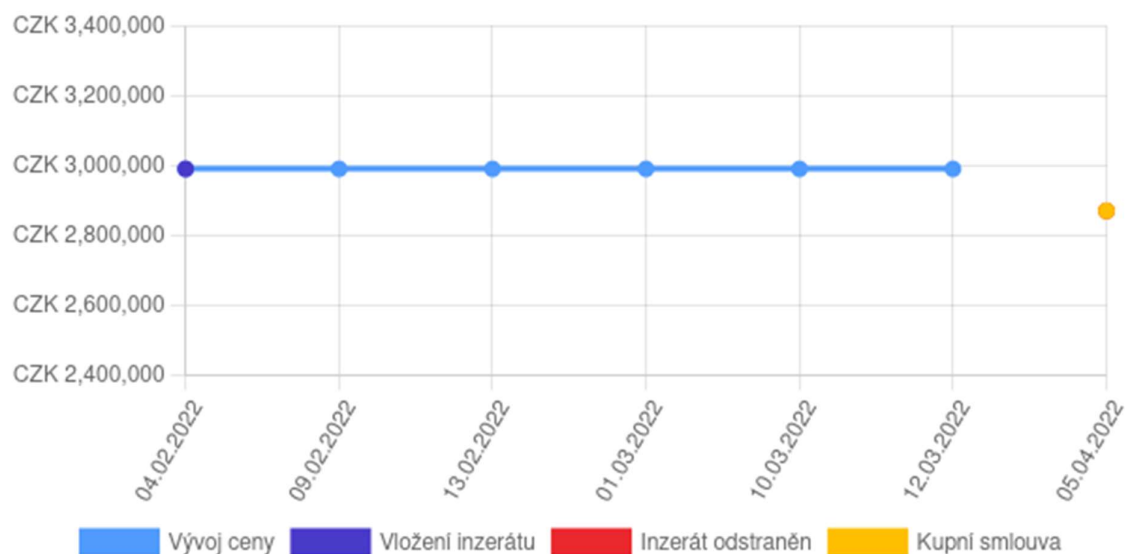


Byt, 70 m², Merendní č.p. 1863, Nový Bydžov, okres
Hradec Králové

Celková cena: 2 870 000 Kč

Lokalita: Merendní č.p. 1863, Nový Bydžov, okres
Hradec Králové

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

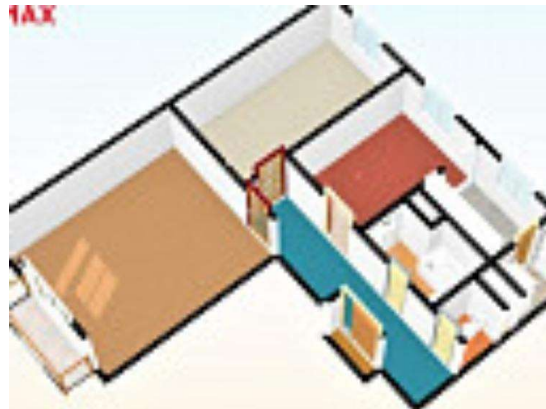


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Merendní č.p. 1863, Nový Bydžov, okres Hradec Králové	Cena dle KS	2 870 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.04.2022	Číslo řízení	V-3615/2022-602
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Podlaží bytu	2	Podlahová plocha	70 m ²
Užitná plocha	75 m ²	Dispozice	3+kk
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Plynovod

Nabízíme k prodeji bytovou jednotku 3+kk v osobním vlastnictví v klidné lokalitě obce Nový Bydžov ulice Merendní. Byt s balkónem se nachází ve druhém nadzemním podlaží a náleží k němu dvě sklepní koje 5,5 m² a 3,6 m² i garáž o výměře 20 m². Vytápění bytu je zajištěno plynovým kotlem. Celá nemovitost je napojena na veřejné síť. Nemovitost prošla v posledních deseti letech částečnou revitalizací. Zateplení, oprava střechy, výměna oken a vchodových dveří. Bližší informace v R. K. více

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

