

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 045205/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	JUDr. Jiří Voda LL.M., Sokolovská 85/104, 186 00 Praha 8
Číslo jednací:	KSHK 35 INS 4794 / 2024
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Mírová č.p. 355, Žacléř, okres Trutnov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	bez prohlídky
Zpracováno ke dni:	16.07.2024
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 19 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 17.07.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 355/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 283/3507 na společných částech budovy č.p. 355 a pozemku parc. č. st. 667 v obci Žaclěř, okres Trutnov, katastrální území Žaclěř na listu vlastnictví č. 2054.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

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

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 355/6
Adresa předmětu ocenění:	Mírová č.p. 355, Žaclěř, okres Trutnov
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Trutnov
Obec:	Žaclěř
Ulice:	Mírová
Katastrální území:	Žaclěř

2. Prohlídka a zaměření

Vlastník bydlí a pracuje mimo Žaclěř. Posudek byl vypracován na základě informací a fotodokumentace realitní makléřky Adély Galovičové, galoreality.cz.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Tomáš Cetkovský, Sadová 992, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 355/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 283/3507 na společných částech budovy č.p. 355 a pozemku parc. č. st. 667 v obci Žaclěř, okres Trutnov, katastrální území Žaclěř na listu vlastnictví č. 2054.

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 podkrovní.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou keramickobetonové, střecha je valbová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou fasádní škrábané a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou kolárna, vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna.

Objekt byl postaven RUIAN v roce 1960.

Vady bytového domu:

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

střecha: bez vad

zdivo: zastaralý prvek

okna: bez vad

rozvody: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 3. podlaží. Dispozice jednotky je 2+1.

Podlahové plochy bytu	koefficient dle typu podlahové plochy		
chodba:	4,13 *	1,00 =	4,13 m ²
koupelna:	9,80 *	1,00 =	9,80 m ²
kuchyň:	9,67 *	1,00 =	9,67 m ²
pokoj:	16,66 *	1,00 =	16,66 m ²
ložnice:	10,20 *	1,00 =	10,20 m ²
šatna:	3,51 *	1,00 =	3,51 m ²
balkon:	2,05 *	0,17 =	0,35 m ²
sklep:	4,0 *	0,10 =	0,40 m ²
sklep:	5,0 *	0,10 =	0,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			55,22 m ²

Podlahová plocha	53,97 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	65,02 m ²

Byt je ke dni ocenění ve stavu nedokončené rekonstrukce.

Nyní je dokončena ložnice a částečně i obývací pokoj. Elektrické rozvody jsou zcela nové, rozvody topení jsou připraveny ve 2 místnostech. Vytápění bytu je řešeno pomocí vlastního kondenzačního plynového kotle. Jsou připraveny rozvody v kuchyni a koupelně s WC. Interiérové dveře chybí, zárubně chybí a vchodové dveře jsou dřevěné.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: vinylová, cementový potěr

koupelna, wc: cementový potěr

chodba: cementový potěr

kuchyně: cementový potěr

ostatní: cementový potěr

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění a TUV bude zajišťovat vlastní plynový kondenzační kotel, topná tělesa budou tvořit závěsné radiátory.

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako ve výstavbě.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový z ulice Mírové.

Bytový objekt je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a 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.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 16.07.2024 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, 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: Mírová 355
542 01 Žacléř
LV: 2054
Kraj: Královéhradecký
Okres: Trutnov
Obec: Žacléř
Katastrální území: Žacléř
Počet obyvatel: 3 092
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 091,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	Pi
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,551,00\,Kč/m^2}$

Obsah

1. Byt 355/6
2. Pozemek

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: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,271}$$

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 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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze	I	0,00

napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,347}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Byt 355/6

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	64 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	38 274,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
chodba:	4,13 *	1,00 =	4,13 m ²
koupelna:	9,80 *	1,00 =	9,80 m ²
kuchyň:	9,67 *	1,00 =	9,67 m ²
pokoj:	16,66 *	1,00 =	16,66 m ²
ložnice:	10,20 *	1,00 =	10,20 m ²
šatna:	3,51 *	1,00 =	3,51 m ²
balkon:	2,05 *	0,17 =	0,35 m ²
sklep:	4,0 *	0,10 =	0,40 m ²
sklep:	5,0 *	0,10 =	0,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	55,22 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 provedení	III	0,00
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 ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) - byt s nedokončenou rekonstrukcí - kuchyň, koupelna, podlahy, topení	IV	0,65

Koeficient pro stáří 64 let:

$$s = 1 - 0,005 * 64 = \mathbf{0,680}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,680 = \mathbf{0,499}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,271}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 38\,274,- \text{ Kč/m}^2 * 0,499 = 19\,098,73 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 55,22 \text{ m}^2 * 19\,098,73 \text{ Kč/m}^2 * 1,271 * 1,060 = 1\,420\,863,33 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 420 863,33 Kč

2. Pozemek

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$$

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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 551,-	1,060		1 644,06

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 667	336	1 644,06	552 404,16
Stavební pozemek - celkem				336	552 404,16
Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	552 404,16 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	283 / 3 507

Pozemek - cena zjištěná celkem = **44 576,67 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Byt 355/6	1 420 863,30 Kč
2. Pozemek	44 576,70 Kč

Zjištěná cena - celkem: **1 465 440,- Kč**

slovy: jeden milion čtyři sta šedesát pět tisíc čtyři sta čtyřicet Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 355/6

Bytová jednotka č. 355/6, Mírová č.p. 355, Žacléř, okres Trutnov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Mírová č.p. 355, Žacléř, okres Trutnov	54 m ²	cihlová	ve výstavbě	balkon a dva sklepy	
1	Mírová č.p. 350, Žacléř, okres Trutnov	56 m ²	cihlová	dobrý	sklepní kóje	
2	Na Pilíři č.p. 155, Žacléř, okres Trutnov	56 m ²	cihlová	dobrý	sklepní kóje a dva sklepy v užívání	
3	Mírová, Žacléř, okres Trutnov	55 m ²	cihlová	po rekonstrukci	zateplený dům, dva sklepy	
4	Mírová, Žacléř, okres Trutnov	55 m ²	cihlová	velmi dobrý	dva sklepy	
5	Mírová, Žacléř, okres Trutnov	56 m ²	cihlová	dobrý	zateplený dům, sklep	
6	B. Němcové, Žacléř, okres Trutnov	67 m ²	cihlová	dobrý	zateplený, sklep	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen Kč	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	31 964,29 Kč	1	31 964,29	1	0.99	1	1.15	0.95	1	1.081575	29 553,47 Kč
2	30 357,14 Kč	1	30 357,14	1	0.99	1	1.15	1	1	1.1385	26 664,15 Kč
3	50 000,00 Kč	0.9	45 000,00	1	1	1	1.22 ¹	1.05	1	1.281	35 128,81 Kč
4	36 181,82 Kč	0.9	32 563,64	1	1	1	1.22 ²	0.98	1	1.1956	27 236,23 Kč
5	39 821,43 Kč	0.9	35 839,29	1	0.99	1	1.22 ³	1	1	1.2078	29 673,20 Kč
6	31 328,36 Kč	0.9	28 195,52	1	0.95	1	1.18	1	1	1.121	25 152,11 Kč
Celkem průměr											28 901,33 Kč
Minimum											25 152,11 Kč
Maximum											35 128,81 Kč
Směrodatná odchylka - s											3 511,03 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											25 390,30 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											32 412,36 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											
Komentáře:											
¹ [K4; č.3] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší											
² [K4; č.4] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší											
³ [K4; č.5] srovnávaná nemovitost je znatelně 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 a v daném případě rozestavěnosti rekonstrukce (zohledněno koef. K4), dalšími vlastnostmi - příslušenstvím (zohledněno koef. K5), Koeficient K6 umožňuje zohlednit úvahu odhadce

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

$$28\,901,33 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 54 \text{ m}^2$$

$$= 1\,560\,672 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 561 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 355/6, Mírová č.p. 355, Žacléř, okres Trutnov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Mírová č.p. 355, Žacléř, okres Trutnov	54 m ²	cihlová	ve výstavbě	balkon a dva sklepy	
1	Mírová č.p. 350, Žacléř, okres Trutnov	56 m ²	cihlová	dobrý	sklepní kóje	
2	Na Pilíři č.p. 155, Žacléř, okres Trutnov	56 m ²	cihlová	dobrý	sklepní kóje a dva sklepy v užívání	
3	Mírová, Žacléř, okres Trutnov	55 m ²	cihlová	po rekonstrukci	zateplený dům, dva sklepy	
4	Mírová, Žacléř, okres Trutnov	55 m ²	cihlová	velmi dobrý	dva sklepy	
5	Mírová, Žacléř, okres Trutnov	56 m ²	cihlová	dobrý	zateplený dům, sklep	
6	B. Němcové, Žacléř, okres Trutnov	67 m ²	cihlová	dobrý	zateplený, sklep	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	31 964,29 Kč	1	31 964,29 Kč
2	30 357,14 Kč	1	30 357,14 Kč
3	50 000,00 Kč	0.9	45 000,00 Kč
4	36 181,82 Kč	0.9	32 563,64 Kč
5	39 821,43 Kč	0.9	35 839,29 Kč
6	31 328,36 Kč	0.9	28 195,52 Kč
Minimální hodnota		(případ č.6)	28 195,52 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	45 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.6
Střední hodnota			33 986,65 Kč
Medián			32 263,97 Kč
Rozdíl max-min			16 804,48 Kč

Základní cena: 33 986,65 Kč/m²

Úprava ceny: 33 986,65 Kč * 0,9000 = 30 587,99 Kč/m²

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

30 587,99 Kč/m²

* 54 m²

= 1 651 751 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 652 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 355/6, Mírová č.p. 355, Žacléř, okres Trutnov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Mírová č.p. 355, Žacléř, okres Trutnov	54 m ²	cihlová	ve výstavbě	balkon a dva sklepy	
1	Mírová č.p. 350, Žacléř, okres Trutnov	56 m ²	cihlová	dobrý	sklepní kóje	
2	Na Pilíři č.p. 155, Žacléř, okres Trutnov	56 m ²	cihlová	dobrý	sklepní kóje a dva sklepy v užívání	
3	Mírová, Žacléř, okres Trutnov	55 m ²	cihlová	po rekonstrukci	zateplený dům, dva sklepy	
4	Mírová, Žacléř, okres Trutnov	55 m ²	cihlová	velmi dobrý	dva sklepy	
5	Mírová, Žacléř, okres Trutnov	56 m ²	cihlová	dobrý	zateplený dům, sklep	
6	B. Němcové, Žacléř, okres Trutnov	67 m ²	cihlová	dobrý	zateplený, sklep	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	31 964,29 Kč	1	31 964,29 Kč
2	30 357,14 Kč	1	30 357,14 Kč
3	50 000,00 Kč	0.9	45 000,00 Kč
4	36 181,82 Kč	0.9	32 563,64 Kč
5	39 821,43 Kč	0.9	35 839,29 Kč
6	31 328,36 Kč	0.9	28 195,52 Kč
Minimální hodnota			(případ č.6) 28 195,52 Kč
Maximální hodnota			(případ č.3) 45 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty			OK 1.6
Aritmetický průměr			33 986,65 Kč

Rozdělení četnosti

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

Výsledek dle cenového předpisu

1 465 440 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 561 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 652 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1 523 000 Kč do 1 886 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
- klidné místo v horách s možností zimních sportů a turistiky	- nedokončená rekonstrukce bytu

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

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

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 355/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 283/3507 na společných částech budovy č.p. 355 a pozemku parc. č. st. 667 v obci Žaclěř, okres Trutnov, katastrální území Žaclěř na listu vlastnictví č. 2054.

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

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

1 560 000,- Kč

Slovy: jedenmilionpětsetšedesát tisíc 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 17.07.2024



.....
Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle zákona.

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 045205/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	355/6
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 354, 355
Katastrální území:	Žacléř (794244)
Číslo LV:	2054
Podíl na společných částech:	1132/14028

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Cetkovský Tomáš, Sadová 992, Mařatice, 68605 Uherské Hradiště	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Cetkovský Tomáš
Zahájení exekuce - Cetkovský Tomáš
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

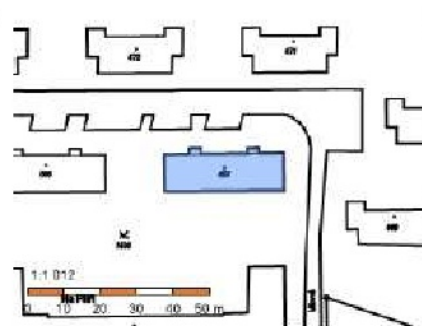
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.07.2024 15:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 667](#) 
Obec: [Žacléř \(579874\)](#) 
Katastrální území: [Žacléř \(794244\)](#)
Číslo LV: [1373](#)
Výměra [m²]: 336
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku: [č. o. 354, 355](#)



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Cetkovský Tomáš, Sadová 992, Mařatice, 68605 Uherské Hradiště

283/3507



283/3507

283/3507

394/3507

283/3507

283/3507

283/3507

283/3507

283/3507

283/7014

283/7014

283/3507

283/3507

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek.

Jiné zápisy

Typ

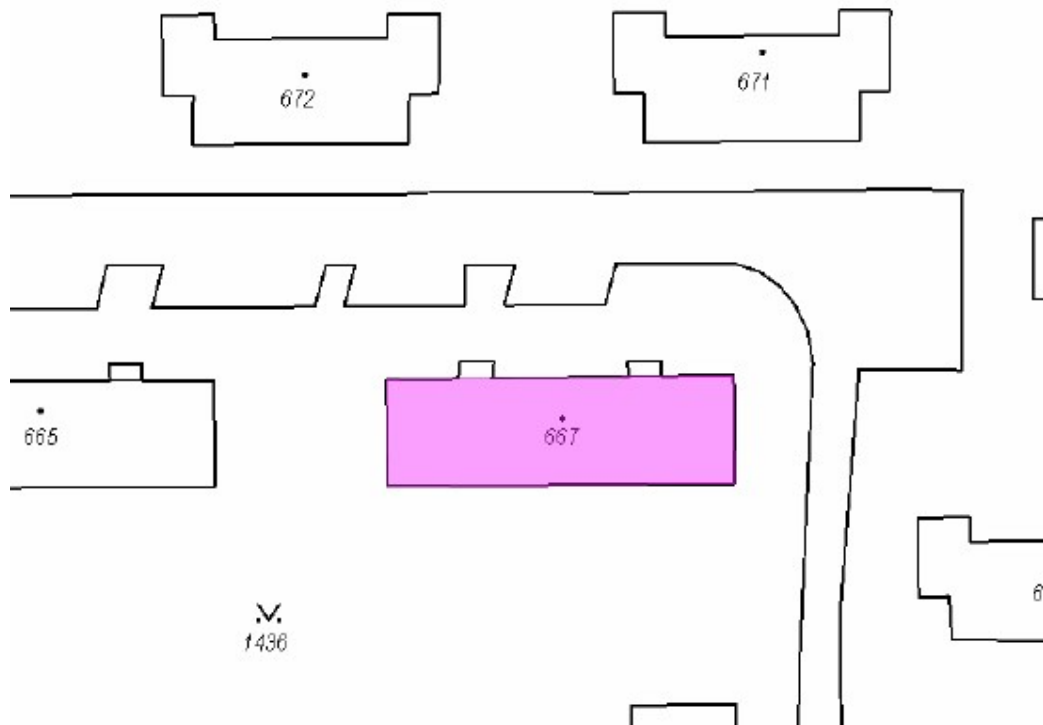
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.06.2024 17:00.

Katastrální mapa



Ortofoto mapa

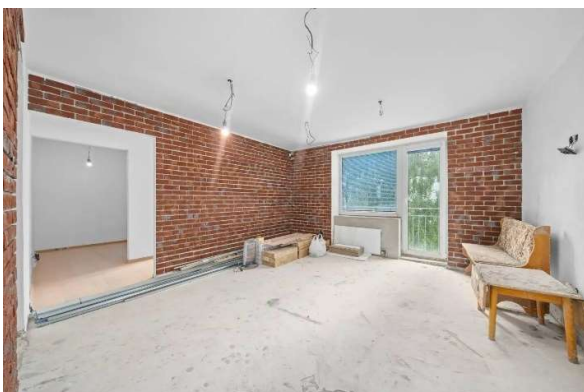
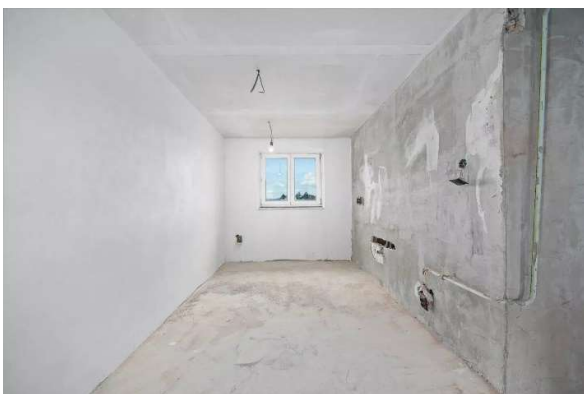


Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

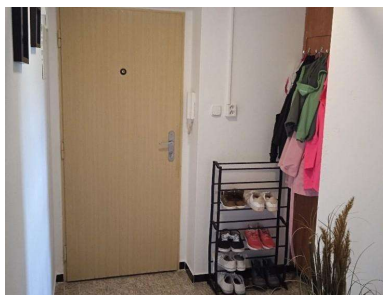
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

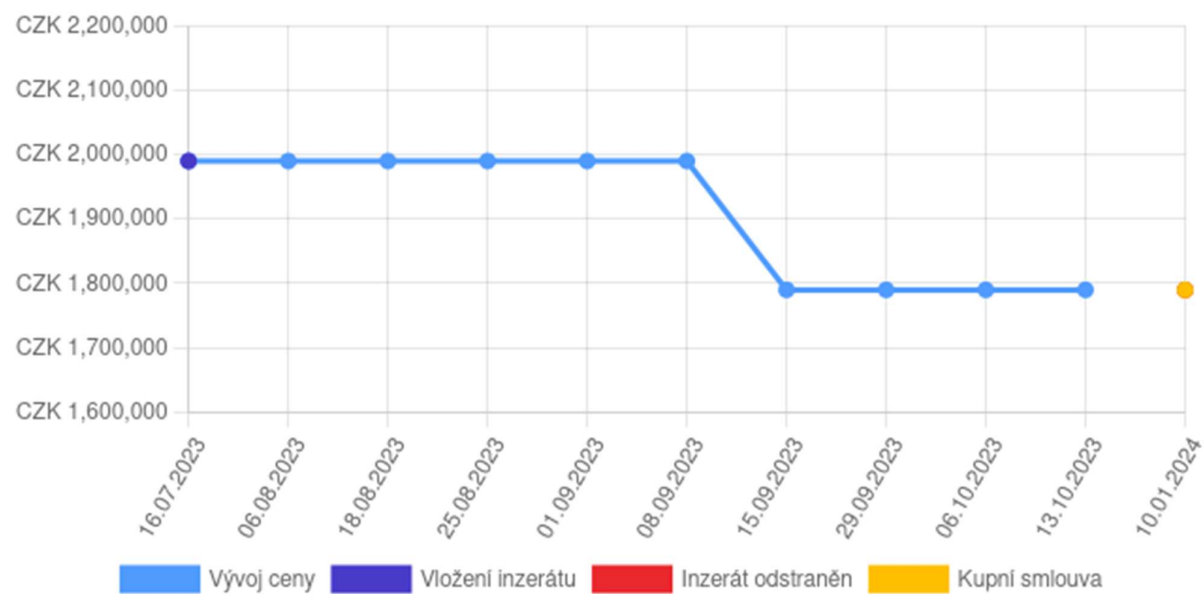
Lokalita	Mírová č.p. 350, Žacléř, okres Trutnov	Cena dle KS	1 790 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.01.2024	Číslo řízení	V-211/2024-610
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	3
Užitná plocha	56 m ²	Dispozice	2+1
Počet nadzemních podlaží domu	3	Voda	Místní zdroj

Nabízím ke koupi byt v osobním vlastnictví ve třetím podlaží domu bez výtahu v Žacléři, ve východní části Krkonoš. Celková podlahová plocha bytu činí 56,3 m². Byt je v původním stavu a je možnost změny dispozice na 3+kk přestavbou kuchyňského koutu do předsíně bytu. Byt sestává z kuchyně, obývacího pokoje, ložnice,, koupelny, samostatného WC, předsíně. K bytu náleží sklepní kóje. Pro svou polohu a historickou významnost je město Žacléř vyhledávaným cílem turistů. Svou polohou je město Žacléř velice dobrým místem pro výlety jak do české, tak do polské strany Krkonoš. Z města je možné vyrazit jak na turistické výlety (např: na botanicky vzácnou lokalitu Rýchor, do odpočinkové zóny u rybníka v Prkenném Dole, Královecký Špičák či na nejvyšší horu České republiky Sněžku), tak na cyklovýlety. V blízkosti se také nachází lyžařské areály, které v zimě lákají řadu turistů. Těmito areály jsou areály BRET a Lyžařské středisko Arrakis, Žacléř – Prkenný důl. Dostavba dálnice D11 město Žacléř přiblíží k napojení na dálniční síť ČR.

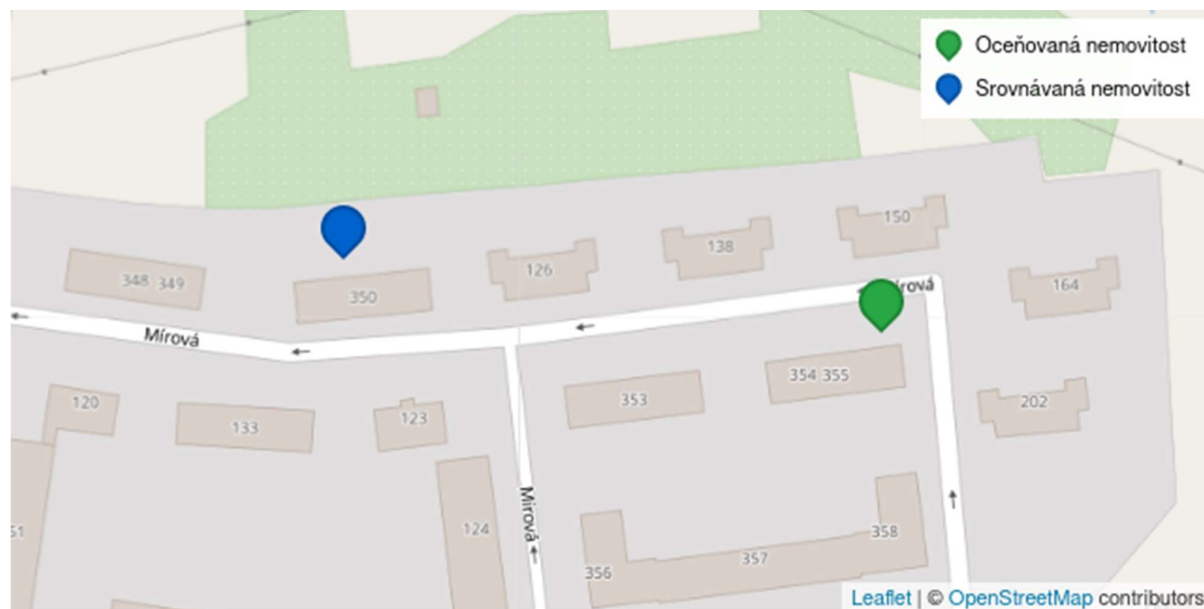
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



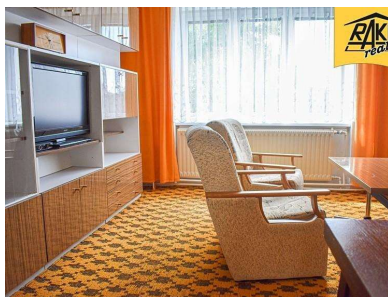
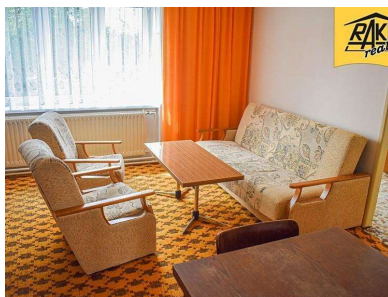
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

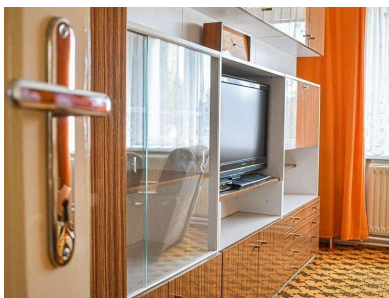
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Na Pilíři č.p. 155, Žacléř, okres Trutnov	Cena dle KS	1 700 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.10.2023	Číslo řízení	V-7572/2023-610
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Podlaží bytu	1	Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Užitná plocha	56 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	4	Plyn	Ano
Voda	Místní zdroj		

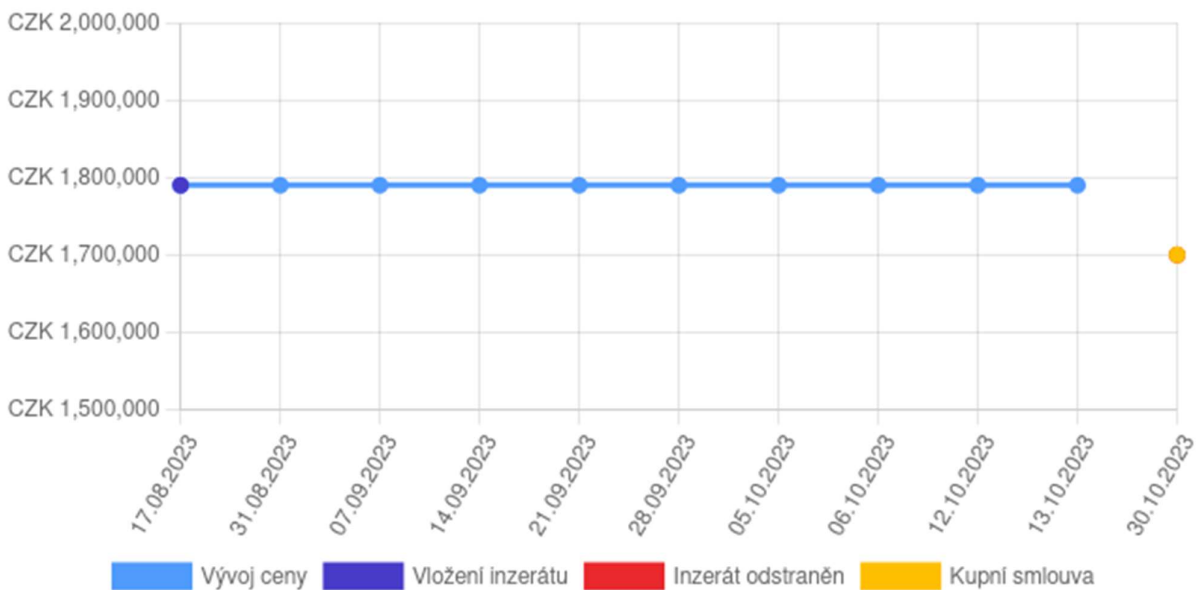
Nabízíme k prodeji byt 2+1 v OV o celkové podlahové ploše 56,5 m², který se nachází v Žacléři v ulici Na Pilíři. V bytě je možné bydlet, využít ho jako investici nebo jako víkendový únik z velkoměsta. Žacléř je malé podhorské městečko, které se nachází blízko hranice Krkonošského národního parku, takže rychlý únik do přírody není žádný problém. Ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost: obchod s potravinami, benzínová pumpa, základní škola, mateřská škola, sportovní hřiště, restaurace nebo knihovna. V bezprostředním okolí města se dále nachází dva menší lyžařské areály Bret a Arrakis a vedou odsud nádherné pěší stezky a cyklostezky přímo do srdce Krkonoš. V současné době začíná být město pro jeho klid a pro budoucí výbornou dostupnost vzhledem k budoucí trase dálnice D11 vyhledávané i mladými rodinami s dětmi. Žacléř je velmi dobře dostupný díky autobusovým spojům, které sem jezdí z blízkého Trutnova každou hodinu. Byt je umístěn v 1. NP zděného bytového domu. Dispozičně se skládá z před síně, kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, koupelny a samostatného odděleného WC. K bytu náleží sklep o výměře 1,8m² a další dva větší sklepy jsou k bytu v užívání. Byt je v původním, ale udržovaném stavu. Je možné ho ihned využívat nebo zrekonstruovat podle svých vlastních představ. Je připojený na elektřinu, vodu, kanalizaci a plyn. Vytápění v bytě a ohřev teplé vody je zajištěno plynovým kotlem. V obytných místnostech (obývací pokoj a ložnice) je na podlaze přes dřevěné parkety položen koberec. Na WC a v kuchyni je na podlaze linoleum, v koupelně teraso a v před síni je na podlaze položen koberec. Bytový dům prošel rekonstrukcí fasádního pláště a střechy. Budova je kompletně zateplena, okna byla vyměněna za nová plastová. Parkování je možné přímo před domem. Byt je vybavený původní kuchyňskou linkou se sporákem. V koupelně je k dispozici původní umyvadlo a velká vana. V před síni najdeme původní velké vestavěné skříně. Byt je vybaven litinovými radiátory. Teplotu v bytě hlídá termostat umístěný v před síni. Fond oprav: 1.498,- Kč/měsíc Studená voda: 600,- Kč/měsíc Elektřina: 1,9 MWh/rok Plyn: 12 MWh/rok Spol. el., komíny, kontejnery, správa: cca 250,- Kč/měsíc

2. Fotodokumentace

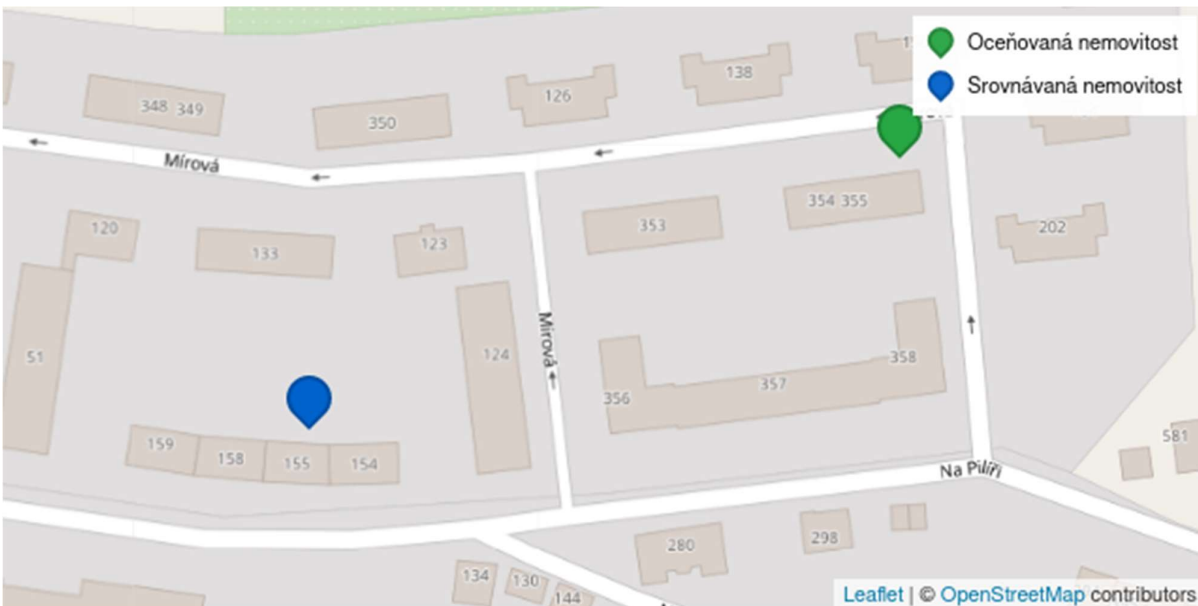




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

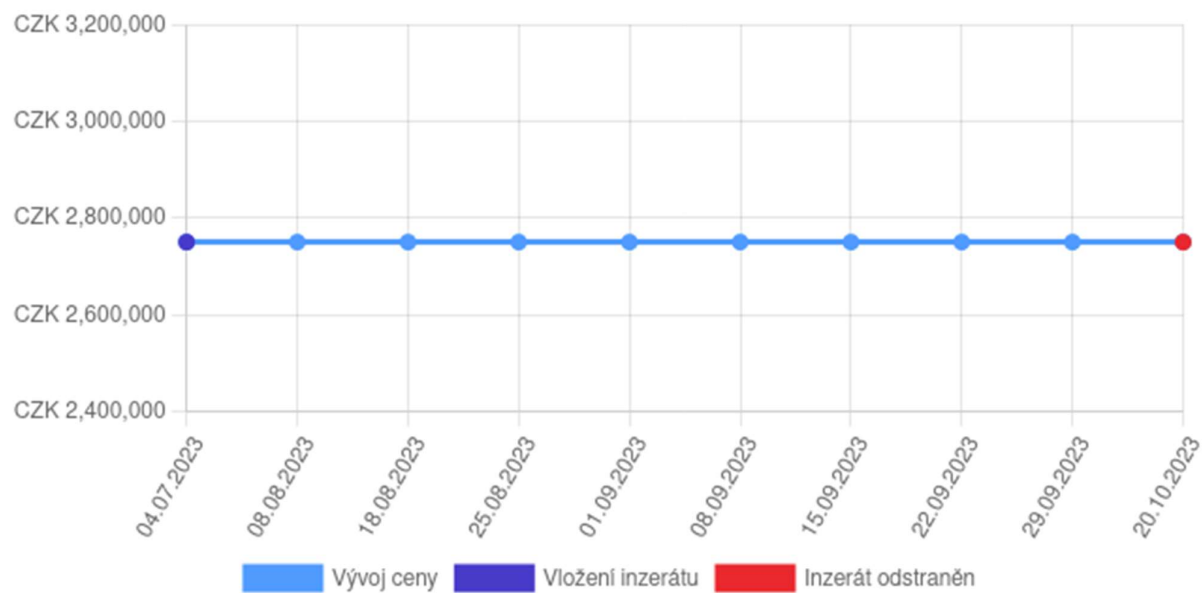
Lokalita	Mírová, Žacléř, okres Trutnov	Cena	2 750 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK bez právních služeb
Konstrukce	Cihlová	Stav	Po rekonstrukci
Elektřina	230V	Podlaží bytu	2
Vytápění	Ústřední vytápění, Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva	Užitná plocha	55 m ²
Dispozice	3+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	4
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Rekonstruovaný, kompletně vybavený byt 3+1 v osobním vlastnictví, ve zvýšeném přízemí kompletně revitalizovaného zděného domu nedaleko nám. Míru v Žacléři. Velmi nízké náklady a energie a služby. Byt je zateplený včetně podlah, celodenně prosluněný a je vytápěný krbovými kamny na dřevo v kombinaci s ústředním topením s dálkově řízeným elektrokotlem což zajišťuje klidné, bezstarostné a levné bydlení. Obytná plocha činí 55,7 m². K bytu náleží 2 sklepy (3,6 a 1,8 m²). Napojeny: elektrická energie, veřejný vodovod a kanalizace, plyn, internet, kabelová televize, možnost napojení plynu. Parkování na ulici před domem, či přilehlých parkovištích. Pouze 2 min. jízdy do lyžařského centra Prkenný Důl. Pro více informací či prohlídku kontaktujte makléře. S výhodným financováním rádi pomůžeme.

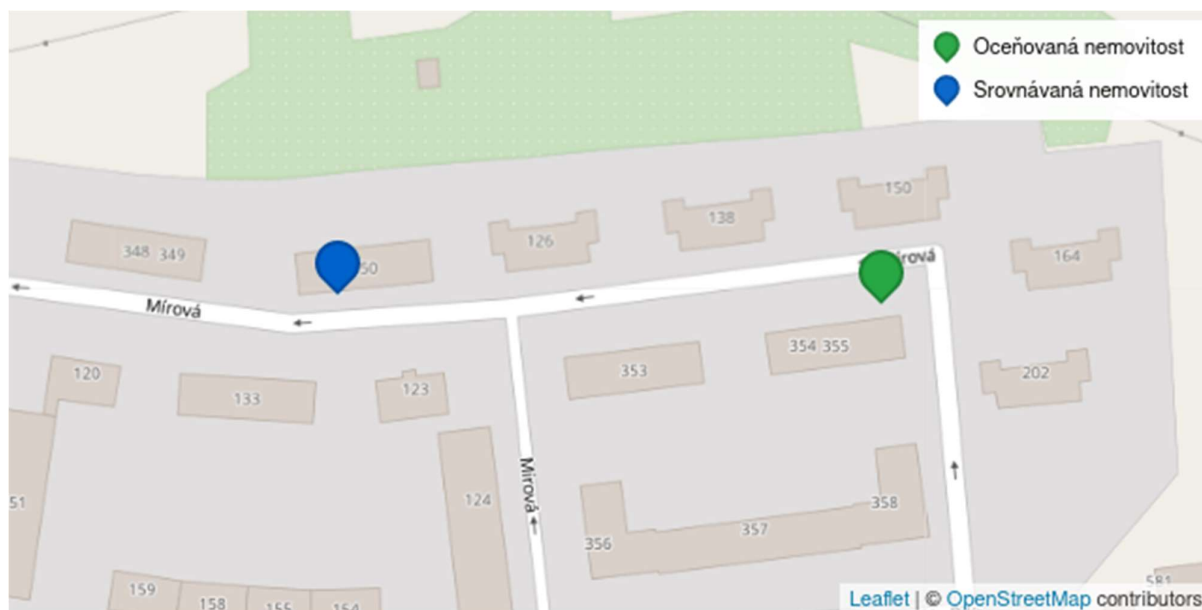
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



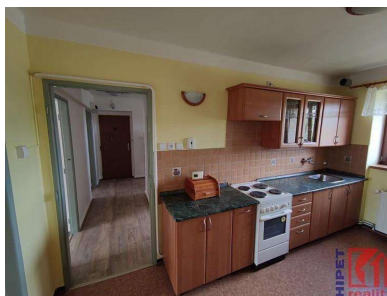
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

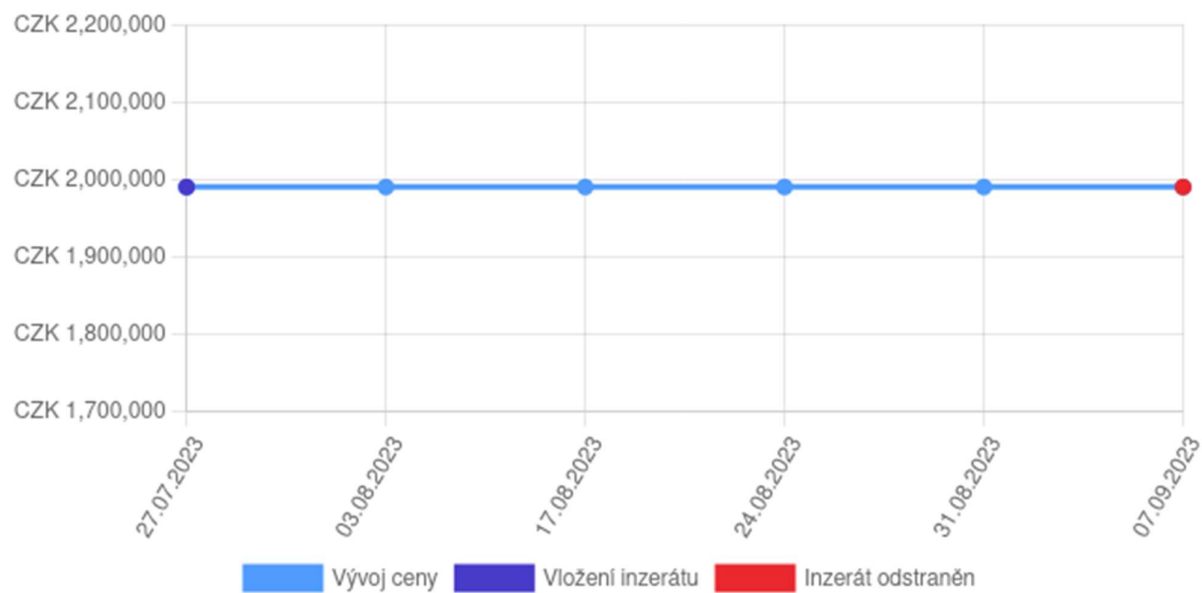
Lokalita	Mírová, Žaclěř, okres Trutnov	Cena	1 990 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Velmi dobrý	Elektřina	230V
Podlaží bytu	2	Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Podlahová plocha	55 m ²	Užitná plocha	55 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	3
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Nabízíme k prodeji světlý, slunný byt v osobním vlastnictví 2+1, podlahové plochy 54,8 m² + 1,85 m² sklep + 10 m² druhý prostorný sklep, který dříve sloužil jako sklad na tuhá paliva. Byt je umístěn ve 2.NP cihlového domu v ul. Mírová, v klidné části města Žaclěře. Byt i dům je v pečlivě udržovaném stavu s pravidelnou údržbou, částečně zrekonstruovaný. Dispozice: prostorná vstupní chodba, kuchyně s kuchyňskou linkou s elektrickým sporákem, koupelna se sprchovým koutem a s přípojkou na pračku, samostatné WC, obývací pokoj, ložnice. Podlahy dřevěné vlýsky a PVC. Nová dřevěná okna s dvojskly. V bytě je i původní komín s možností napojení krbu. Kabelová televizní a internetová přípojka. Plynový kotel na vytápění a ohřev teplé vody. Dům je zateplený v dobrém technickém stavu s fungujícím SVJ. Město Žaclěř se nachází v podhůří Krkonoš s veškerou občanskou vybaveností, škola, školka, lékaři, obchody, v samém centru krásné přírody, lesy, hory. Klidné místo pro turistiku, cyklovýlety, v zimě možnosti lyžování, přímo ve městě jsou dva lyžařské areály. Zastávka autobusu, pravidelné spojení do okresního města Trutnov 15 km. Výborný příjezd, budoucí napojení na dálnici D11. Klasifikační třída energetické náročnosti budovy: C.

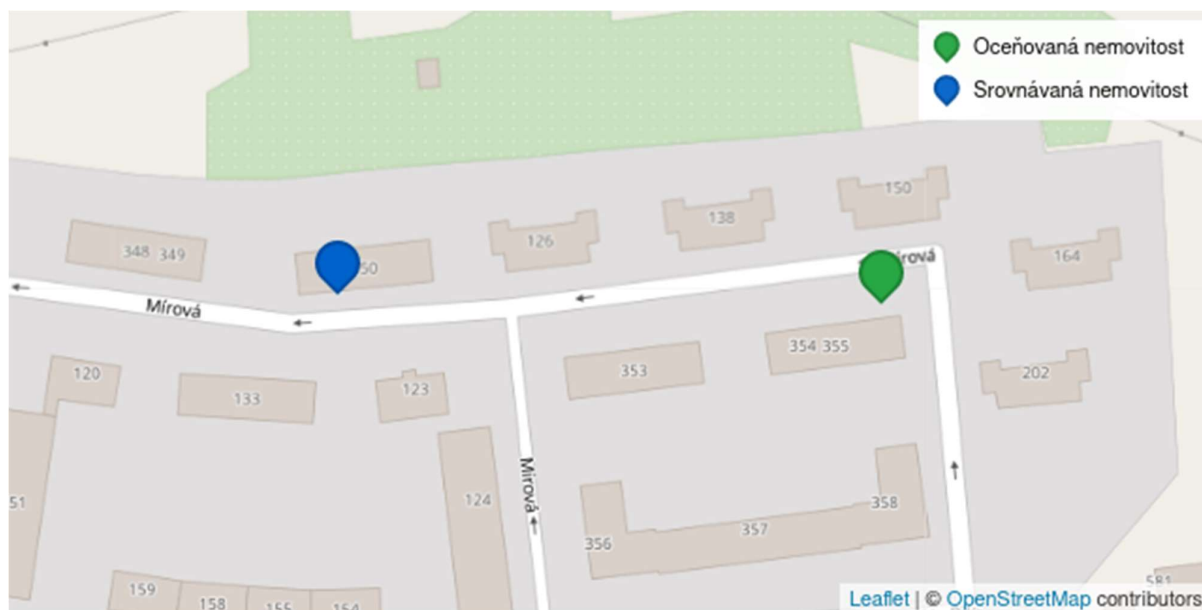
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

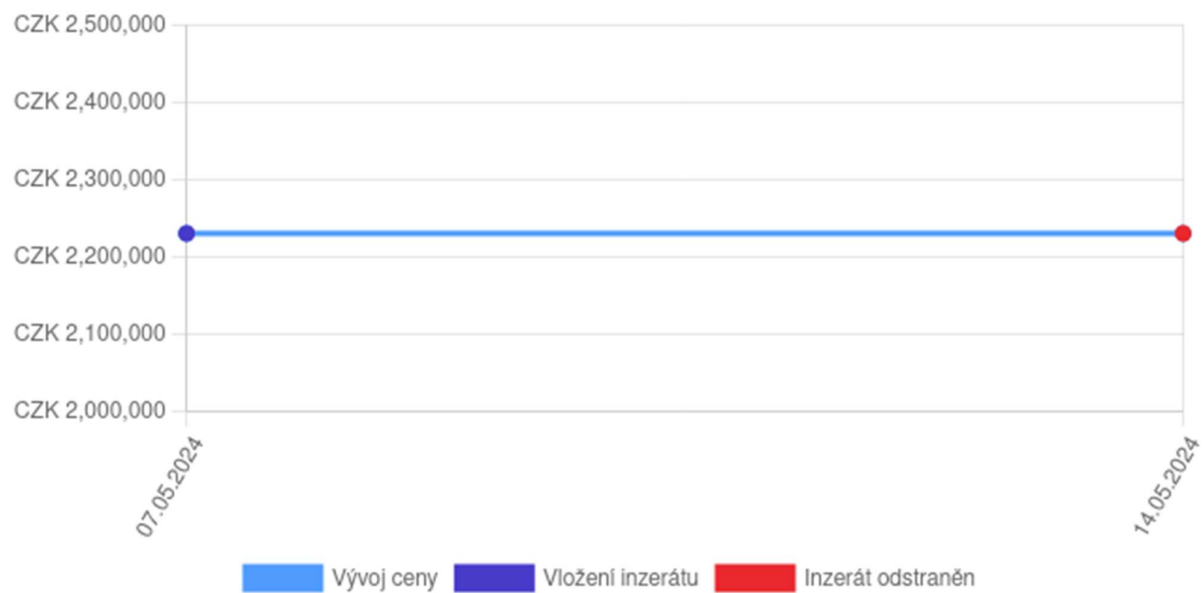
Lokalita	Mírová, Žacléř, okres Trutnov	Cena	2 230 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Elektřina	230V	Vytápění	Plynový kotel, Kotel na tuhá paliva
Užitná plocha	56 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Počet nadzemních podlaží domu	3

Nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví o velikosti 2 + 1 nacházející se na adrese Mírová v obci Žacléř. Tento byt se nachází v prvním podlaží třípodlažního objektu a má celkovou podlahovou plochu s příslušenstvím 56m² a sklepní prostor o ploše 2m². Byt prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2021. Součástí prodeje jsou i spotřebiče od Whirlpool: pračka, myčka, trouba, mikrovlnná trouba, elektrická trouba. Topení je zajištěno lokálními plynovým kotlem a navíc můžete využít i krbová kamna na dřevo. Komín je kompletně vyvložkován. Dům je zateplen. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

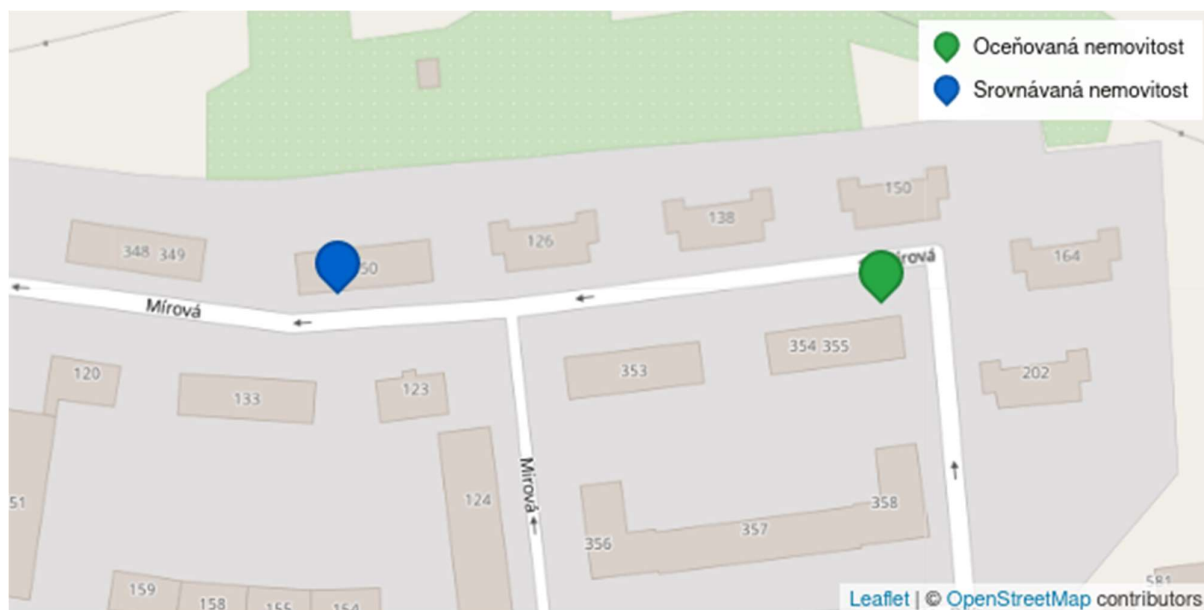
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



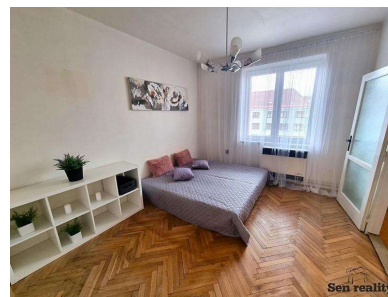
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

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

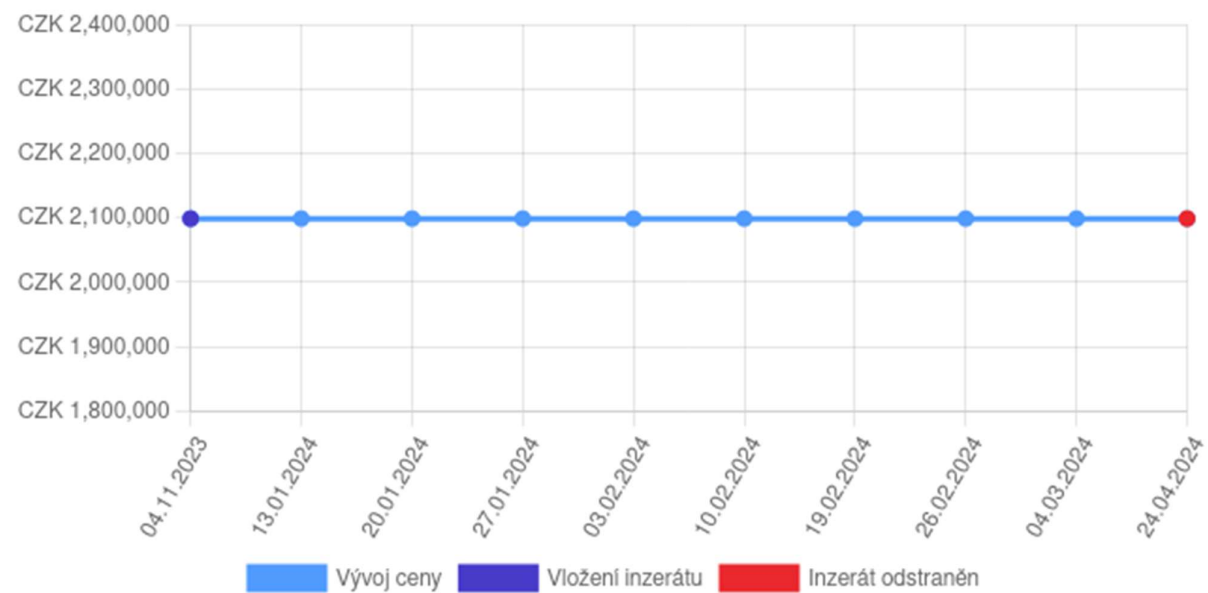
Lokalita	B. Němcové, Žacléř, okres Trutnov	Cena	2 099 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Podlaží bytu	2	Vytápění	Plynový kotel
Podlahová plocha	67 m ²	Užitná plocha	67 m ²
Dispozice	3+1	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	4	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Exkluzivně nabízíme k prodeji byt 3+1 v ulici B. Němcové ve městě Žacléř, okres Trutnov. Byt o rozloze 67 m² se nachází ve 2. patře bytového domu bez výtahu. Byt je prostorný, slunný, na klidném místě obklopeném zelení a krásnou přírodou. Vnitřní dispozice bytu tvoří vstupní chodba s vestavěnou skříní, velký obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, kuchyň, koupelna a samostatné WC. Vytápění a ohřev vody je lokálně plynem. Byt je v původním udržovaném stavu, před rekonstrukcí. Dům je po celkové revitalizaci (zateplení, fasáda, plastová okna, vstupní dveře). K bytu patří velký sklep 7,5m s oknem a další menší sklep 1,8m bez okna. V okolí Žaclěře můžete pro relaxaci využít cyklostezky, lyžařský areál v Prkenném Dole, celoroční sportovní areál Bret, krkonošský hřbet Rýchory s Rýchorskou boudou, Dvorský les s naučnou stezkou, Královecký Špičák ve Vraních horách s krásným výhledem na Krkonoše. Výhodné nákupy v Polsku, které je vzdáleno pouze 5 km. Tato nemovitost je také velice zajímavá investiční příležitost z důvodu budoucího napojení na dálnici D11 do Polska, tím se výrazně zvýší atraktivita Žaclěře a okolí. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího. Pro další informace nebo při zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat!

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

