

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 090997/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	BHJ správci v.o.s. insolvenční správce dlužníka Arcebašyna Jekaterina Alexejevna, trvale bytem Zázvorkova 2002/16, 155 00 Praha 5 - Stodůlky
Číslo jednací:	MSPH 60 INS 17580/2024
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:	Sojovice č.p. 57, okres Mladá Boleslav
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	27.11.2024
Zpracováno ke dni:	27.11.2024
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 20 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11.12.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 57 a pozemků parc. č. st. 90, 481/7, 481/8 a 482/4 v obci Sojovice, okres Mladá Boleslav, katastrální území Sojovice na listu vlastnictví č. 308.

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, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

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:	Rodinný dům č.p. 57
Adresa předmětu ocenění:	Sojovice č.p. 57, okres Mladá Boleslav
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Sojovice
Katastrální území:	Sojovice

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 27.11.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Martina Plachá. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Jekaterina Alexejevna Arcebašyna, majitelka oceňované nemovitosti a Vasyl Arcebašyn, bývalý manžel majitelky oceňované nemovitosti.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Arcebašyna Jekaterina Alexejevna, Zázvorkova 2002/16, Stodůlky, 155 00 Praha 5

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 57 a pozemky parc. č. st. 90, 481/7, 481/8 a 482/4 v obci Sojovice, okres Mladá Boleslav, katastrální území Sojovice na listu vlastnictví č. 308.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu.

Skutečný stav stavby rodinného domu neodpovídá zakresu v katastrální mapě a garáž umístěná na pozemku parc. č. 481/8 není zapsaná v katastru nemovitostí.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží a půdu. Dům je částečně podsklepený.

Základy domu jsou pravděpodobně smíšené. Objekt je převážně cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 60 cm. Stropy jsou dřevěné trámové s podhledy z OSB a SDK desek, střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1905. V roce 2005 byla provedena rekonstrukce střechy – výměna střešní krytiny a krovu. Od konce roku 2019 byl dům postupně rekonstruován. K datu místního šetření byl dům po částečné rekonstrukci, resp. ve stavu nedokončené rekonstrukce. V rámci rekonstrukce byla vyměněna většina oken v domě, provedeny nové rozvody vody, odpadů a elektřiny, instalován nový zdroj vytápění včetně rozvodů a zdroj ohřevu vody, částečně nové podlahy a vnitřní omítky v 1. NP a vybudování koupelny v 1. NP.

Vady rodinného domu:

okna: bez vad, z části zastaralý prvek

vybavení: bez vad

podlahy: z části bez vad, z části zastaralý prvek

střecha: bez vad

zdivo: zastaralý prvek

rozvody: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Dispozice rodinného domu je 4+kk.

1. PP		
Příslušenství	Sklep	10,07 m ²
1. NP		
Ostatní prostory	Zádveří	9,68 m ²
Koupelna, WC	WC	0,93 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	11,18 m ²
Ostatní prostory	Technická místnost	2,53 m ²
Ostatní prostory	Chodba	22,63 m ²
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	31,22 m ²
2. NP		
Pokoj	Pokoj	18,18 m ²
Ostatní prostory	Chodba	18,68 m ²
Koupelna, WC	WC	1,94 m ²
Pokoj	Pokoj	16,02 m ²
Pokoj	Pokoj	18,09 m ²

půda		
Příslušenství	Půda	82,00 m ²
Podlahová plocha		151,10 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		243,17 m ²

Okna jsou plastová s dvojsklem a dřevěná zdvojená. Obytné místnosti jsou orientované na východ. Rodinný dům je bez kuchyňského vybavení. V koupelně se nachází klasická vana, sprchový kout, umyvadlo, bidet a závěsná toaleta. Interiérové dveře a zárubně se v domě nenachází, vchodové dveře jsou dřevěné.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba

koupelna, WC: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

místnosti: keramická dlažba, prkenná podlaha

Dům je odpojen od rozvodné sítě elektřiny. Voda je odebírána ze studny. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění ve zrekonstruované části 1. NP je teplovodní podlahové, zbytek domu je bez vytápění. V obou podlažích je příprava na instalaci závěsných radiátorů. Zdrojem vytápění je tepelné čerpadlo. Ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 1066 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je z části oplocený pletivem do ocelových sloupků a pletivem do betonových sloupků, v přední části směřující do ulice je pozemek bez oplocení. Na pozemku se nenachází okrasné ani ovocné dřeviny, pouze několik náletových dřevin. Na pozemku se dále nachází zděná garáž, která není zapsaná v katastru nemovitostí.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1265	ostatní plocha	Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5

Rodinný dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

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 využití 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. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník nemá kontakt se sousedy a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	částečné
	Dům byl postaven v roce	1905
	Rozsah rekonstrukce domu	2005 rekonstrukce střechy – výměna střešní krytiny a krovu od konce roku 2019 postupně rekonstruováno – vyměněna většina oken v domě, provedeny nové rozvody vody, odpadů a elektřiny, instalován nový zdroj vytápění včetně rozvodů a zdroj ohřevu vody, částečně nové podlahy a vnitřní omítky v 1. NP a vybudování koupelny v 1. NP.
	Základy	smíšené
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	60 cm
	Stropy	dřevěné trámové s podhledy z OSB a SDK desek
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenné, chybí
	Vady domu	okna: bez vad, z části zastaralý prvek vybavení: bez vad podlahy: z části bez vad, z části zastaralý prvek střecha: bez vad zdívo: zastaralý prvek rozvody: bez vad

Popis vnitřních prostor	Dispozice	4+kk
	Typ oken	plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená
	Orientace oken obytných místností	východ

Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo, bidet, závěsná toaleta		
Vstupní dveře	dřevěné		
Typ zárubní	chybí		
Vnitřní dveře	chybí		
Popis místností a rozměry v m ²	1. PP		
	Příslušenství	Sklep	10,07 m ²
	1. NP		
	Ostatní prostory	Zádveří	9,68 m ²
	Koupelna, WC	WC	0,93 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	11,18 m ²
	Ostatní prostory	Technická místnost	2,53 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	22,63 m ²
	Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	31,22 m ²
	2. NP		
	Pokoj	Pokoj	18,18 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	18,68 m ²
	Koupelna, WC	WC	1,94 m ²
	Pokoj	Pokoj	16,02 m ²
	Pokoj	Pokoj	18,09 m ²
	půda		
	Příslušenství	Půda	82,00 m ²
	Podlahová plocha		151,10 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		243,17 m ²
Elektřina	odpojeno od distribuce		
Vodovod	připojení ke studni		
Svod splašek	veřejná kanalizace		
Plynovod	ne		
Řešení vytápění v domě	tepelné čerpadlo		
Topná tělesa	1. NP – v části podlahové teplovodní vytápění, v části chybí 2. NP – chybí		
Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
Podlahy v domě	chodba: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: keramická dlažba, prkenná podlaha		
Popis stavu	dobrý		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	1066 m ²
	Trvalé porosty	bez porostů, pouze několik náletových dřevin
	Vedlejší stavby	zděná garáž
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, pletivo do betonových sloupků, v přední části neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední 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 je pobočka České pošty
	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	bez kontaktu se sousedy; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 27.11.2024 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 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 porovnáním.“

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 606,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - sousedí s oblastí Praha-východ	II	1,03
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: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **1 086,00 Kč/m²**

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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,927}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,984}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,061}$$

1. Pozemky parc. č. st. 90, 481/7, 481/8 a 482/4

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

$$\text{Výměra všech pozemků ve funkčním celku } v_p = 1\,066,00 \text{ m}^2$$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,066,00) / 1\,066,00 = \mathbf{0,988}$$

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

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

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 1,061 = 1,061$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 086,-	1,061		1 152,25	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 90	177	1 152,25	
	Redukční koeficient R = 0,988			1 138,42	201 500,34
§ 4 odst. 1	zahrada	481/7	156	1 152,25	
	Redukční koeficient R = 0,988			1 138,42	177 593,52
§ 4 odst. 1	zahrada	481/8	274	1 152,25	
	Redukční koeficient R = 0,988			1 138,42	311 927,08
§ 4 odst. 1	zahrada	482/4	459	1 152,25	
	Redukční koeficient R = 0,988			1 138,42	522 534,78
Stavební pozemky - celkem			1 066		1 213 555,72

1.2. Rodinný dům č.p. 57

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	119 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2020
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 102,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	4,3*3	=	12,90 m ²
1. NP:	12,5*6,2+3,2*4,7+2*4,7+3,9*3,2	=	114,42 m ²
2. NP + půda:	12,5*6,2+3,2*4,7	=	92,54 m ²
	12,5*6,2+3,2*4,7	=	92,54 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	12,90 m ²	1,80 m
1. NP:	114,42 m ²	2,60 m
2. NP + půda:	92,54 m ²	2,70 m
	92,54 m ²	3,30 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	(4,3*3)*(1,8)	=	23,22 m ³
vrchní stavba:	(12,5*6,2+3,2*4,7)*(7)+(2*4,7+3,9*3,2)*(2,6)	=	704,67 m ³
zastřešení:	(12,5*6,2+3,2*4,7)*(2)/2	=	92,54 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	820,43 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	114,42 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	312,40 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,73	

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 tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové - v části 1. NP podlahové, jinak bez vytápění, rozvody pro instalaci závěsných radiátorů	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 4 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (4 + 15) = \mathbf{0,905}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,905 = \mathbf{0,823}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 4\,102,- \text{ Kč/m}^3 * 0,823 = 3\,375,95 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 820,43 \text{ m}^3 * 3\,375,95 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,061 = 2\,938\,684,23 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **2 938 684,23 Kč**

1.3. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	74 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	3 022,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: 4,2*6,6 = 27,72 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	27,72 m ²	2,35 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba:	(4,2*6,6)*(2,35)	=	65,14 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>65,14 m³</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 74 let:

$$s = 1 - 0,005 * 74 = \mathbf{0,630}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,630 = \mathbf{0,509}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,022,- \text{ Kč/m}^3 * 0,509 = 1\,538,20 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 65,14 \text{ m}^3 * 1\,538,20 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,061 = 106\,310,45 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **106 310,45 Kč**

1.4. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 10,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

další hloubka: 5,00 m * 3 810,- Kč/m

+ 19 050,- Kč

Základní cena celkem

= **28 800,- Kč**

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,3440

Upravená cena studny

= **77 045,76 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 150 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

* 0,333

= **25 656,24 Kč**

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks

+ 10 780,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 10 780,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

* 3,3440

= 28 838,66 Kč

opotřebení čerpadel 66,7 %

* 0,333

= **9 603,27 Kč**

Upravená cena čerpadel	+	9 603,27 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	35 259,51 Kč
Koeficient pp	*	1,061
Cena stavby CS	=	37 410,34 Kč

Studna - cena zjištěná = **37 410,34 Kč**

1.5. Náletové dřeviny

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedm.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	190,-	- 80 %	5 roků 38,-	10,00 ks 380,-
Součet:				380,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	228,-

Náletové dřeviny = **228,- Kč**

Pozemky parc. č. st. 90, 481/7, 481/8 a 482/4 - rekapitulace

1.1. Pozemky: **1 213 555,72 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 57 2 938 684,23 Kč
1.3. Garáž 106 310,45 Kč
1.4. Studna 37 410,34 Kč
1.5. Náletové dřeviny 228,- Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **3 082 633,02 Kč**

Pozemky parc. č. st. 90, 481/7, 481/8 a 482/4 - cena zjištěná celkem = **4 296 188,74 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 296 190,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Sojovice č.p. 57, okres Mladá Boleslav

Sojovice č.p. 57, okres Mladá Boleslav					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Sojovice č.p. 57, okres Mladá Boleslav	151 m ²	dobrý, v rekonstrukci	1066 m ²	půda, sklep, garáž
1	Sojovice č.p. 124, okres Mladá Boleslav	140 m ²	dobrý, před rekonstrukcí	1142 m ²	půda, sklep, garáž, kůlny
2	Zahradní č.p. 918/12, Lysá nad Labem, okres Nymburk	166 m ²	dobrý	782 m ²	půda, sklep, garáž, 3x sklad
3	Na Prstýnku č.p. 106, Všeň, okres Mladá Boleslav	105 m ²	dobrý	801 m ²	plechová garáž, sklad

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

Výsledek dle cenového předpisu

4 296 190 Kč

Výsledek dle metody tržního porovnání pomocí indexů

6 800 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
- klidná lokalita - v blízkosti větších měst - Lysé nad Labem a Brandýsa nad Labem-Stará Boleslav s kompletní občanskou vybaveností	- rozsáhlá nemovitost ve stavu nedokončené rekonstrukce, nyní obyvatelné pouze 2 místnosti a koupelna v 1. NP

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 - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 57 a pozemků parc. č. st. 90, 481/7, 481/8 a 482/4 v obci Sojovice, okres Mladá Boleslav, katastrální území Sojovice na listu vlastnictví č. 308.

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

6 800 000,- Kč

Slovy: šest milionů osm set tisíc korun českých

Vypracoval:

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

V Praze, dne 11.12.2024



Ing. Martina Plachá

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. 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 090997/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 90
Obec:	Sojovice [536661]
Katastrální území:	Sojovice [752169]
Číslo LV:	308
Výměra [m ²]:	177
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Sojovice [152161] ; č. p. 57; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 90
Stavební objekt:	č. p. 57
Adresní místa:	č. p. 57

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Arcebašyna Jekaterina Alexejevna, Zázvorkova 2002/16, Stodůlky, 15500 Praha 5	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	481/7
Obec:	Sojovice [536661]
Katastrální území:	Sojovice [752169]
Číslo LV:	308
Výměra [m ²]:	156
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Arcebašyna Jekaterina Alexejevna, Zázvorkova 2002/16, Stodůlky, 15500 Praha 5	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22110	156

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Arcebašyna Jekaterina Alexejevna
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	481/8
Obec:	Sojovice [536661]
Katastrální území:	Sojovice [752169]
Číslo LV:	308
Výměra [m ²]:	274
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Arcebašyna Jekaterina Alexejevna, Zázvorkova 2002/16, Stodůlky, 15500 Praha 5	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22110	274

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Arcebašyna Jekaterina Alexejevna
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	482/4
Obec:	Sojovice [536661]
Katastrální území:	Sojovice [752169]
Číslo LV:	308
Výměra [m ²]:	459
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Arcebašyna Jekaterina Alexejevna, Zázvorkova 2002/16, Stodůlky, 15500 Praha 5	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22110	459

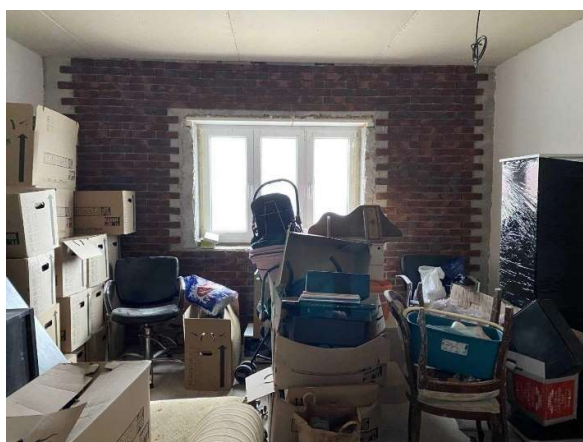
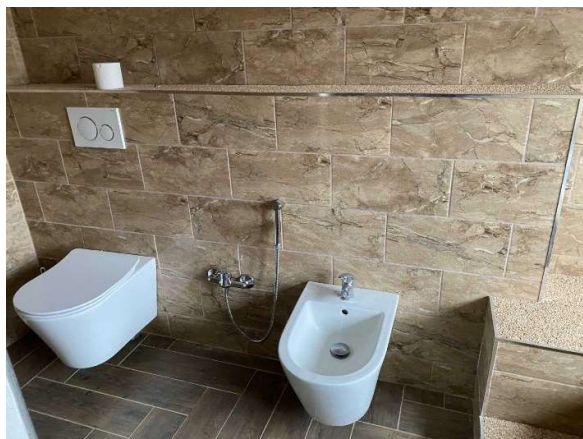
Omezení vlastnického práva

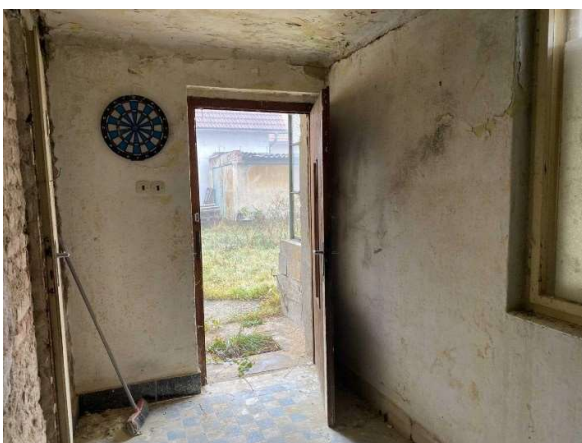
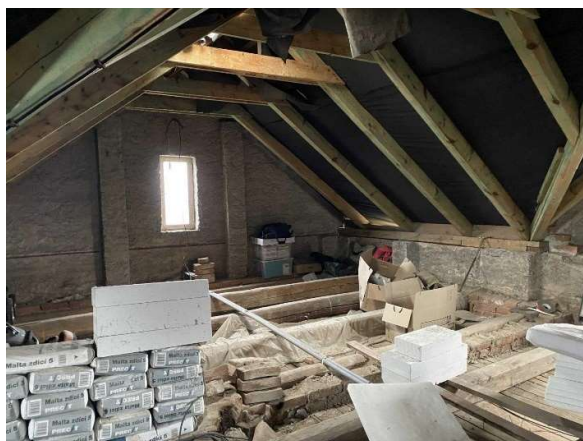
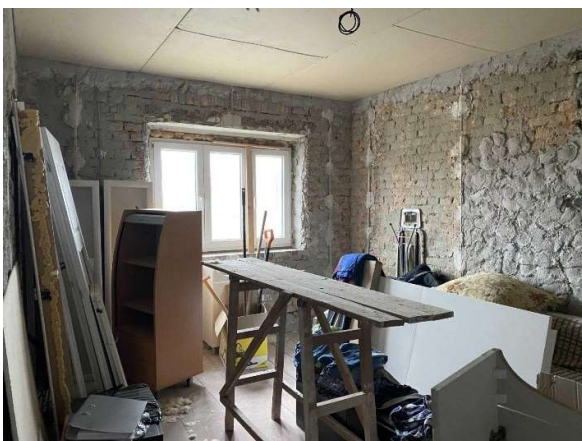
Typ
Zákaz zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Arcebašyna Jekaterina Alexejevna
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

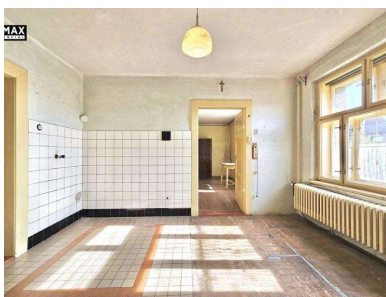
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

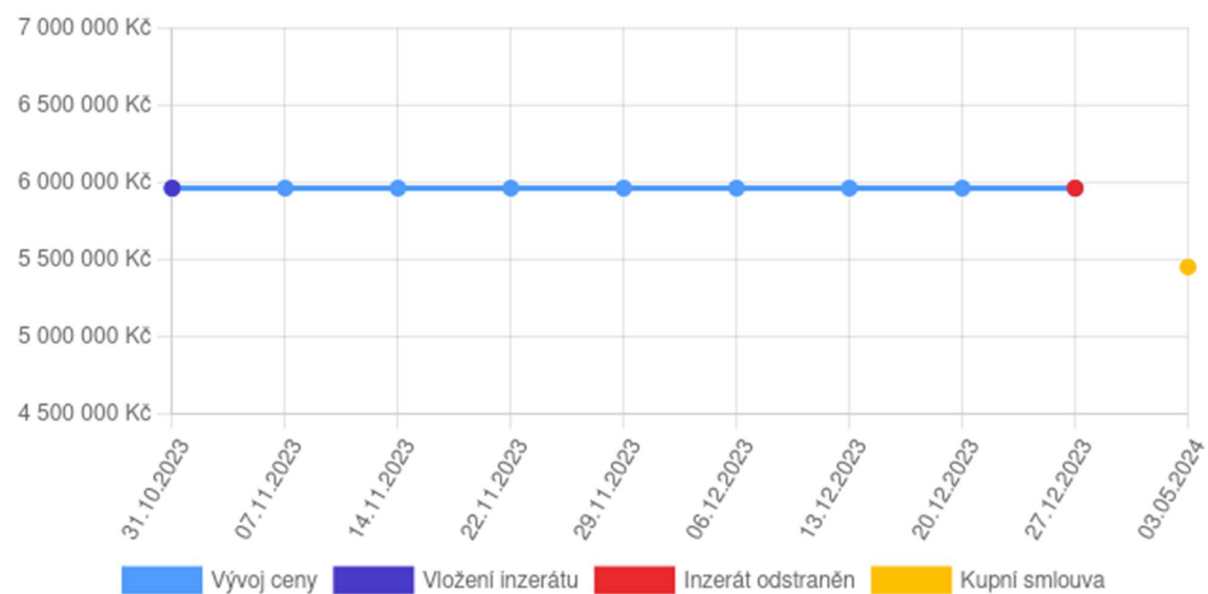
Lokalita	Sojovice č.p. 124, okres Mladá Boleslav	Cena dle KS	5 450 000 Kč
Datum podpisu KS	03.05.2024	Číslo řízení	V-3667/2024-207
Poznámka k ceně	exkluzivní nabídka, včetně provize a právních služeb	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1142 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Užitná plocha	140 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2

Exkluzivně Vám nabízíme ke koupi rodinný dům, který se nachází na pozemku o rozloze 1142 m² v obci Sojovice. Sojovice sice disponují jen základní občanskou vybaveností, i když obecní úřad, škola, školka, pošta a restaurace tu samozřejmě je. Mnohem více pak naleznete v nedalekém Brandýse nebo Lysé nad Labem. Hned na první pohled vás určitě zaujme hlavně výměra pozemku. Vzhledem k dispozici a technickému stavu je dům určený spíše k rekonstrukci a bude potřebovat nějakou tu investici, ovšem pozemek s výměrou 1142 m², který má přístup ze tří stran skýtá nespočet možností pro Vaše realizace. Dům je dispozičně řešený jako dvougenerační a má dvě jednotky 3+1 a 2+kk. V přízemí jsou dva samostatné pokoje s vlastním vchodem, společná veranda a koupelna, kuchyně, obývací a ložnice. V patře je umístěn ještě jeden a pokoj a velmi prostorná půda (76 m²), která přímo vybízí k vestavbě dalších místností. V suterénu je sklípek. Do objektu je zavedena elektřina, studniční voda a veřejná kanalizace. Vytápění zajišťuje elektrický kotel a ohřev vody bojler. Na pozemku je samostatná garáž s vjezdem z ulice, kolny a spousty malých staveb pro hospodářská zvířata.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



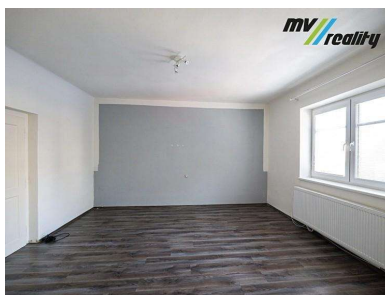
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

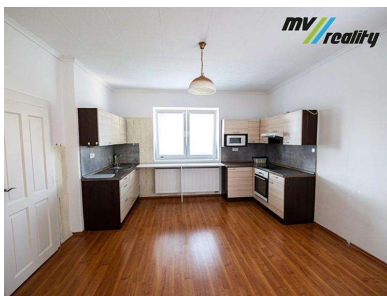
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Zahradní č.p. 918/12, Lysá nad Labem, okres Nymburk	Cena dle KS	8 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.09.2024	Číslo řízení	V-6786/2024-208
Poznámka k ceně	bez poplatků, včetně provize, včetně právního servisu, cena k jednání včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	782 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Vytápění	Plynový kotel	Garáž	Ano
Užitná plocha	166 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Ano	Voda	Vodovod

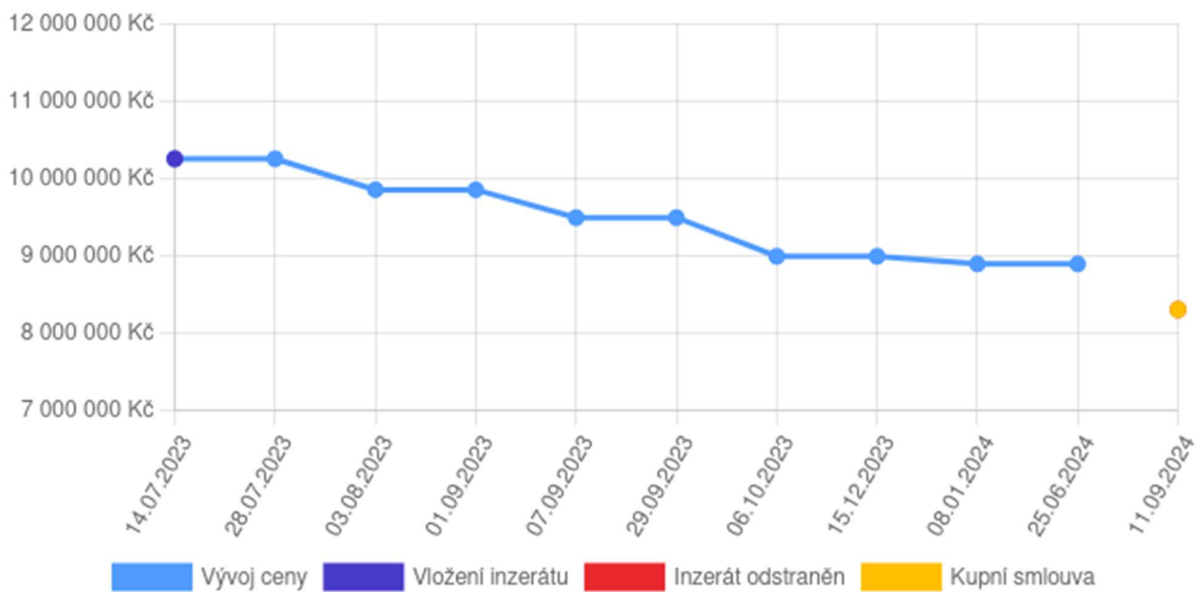
Nabízím Vám rodinný dům 2x 2+1 o velikosti 166,7 m² na pozemku 782 m² v klidné lokalitě města. Ve dvou podlažích cihlového domu najdete čtyři pokoje, dvě kuchyně s jídelnou, dvě spíže, dvě WC, dvě koupelny a na zahradě garáž a dvě kůlny. V přízemí je chodba, kuchyně s jídelnou a krbem, obývací pokoj, ložnice, dvě spíže, koupelna, samostatné WC a vstup do patra. V prvním patře je chodba, kuchyně s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, koupelna, samostatné WC, schodiště do přízemí a balkon. V kuchyni prvního patra je kuchyňská linka, elektrický sporák s troubou, digestoř a mikrovlnná trouba. Orientace oken obývacích pokojů a ložnic je na sever, kuchyně mají okna na jih a západ. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, plynovod a má vlastní studnu. Topení je řešené dvěma plynovými kotly napojenými na ústřední topení, kolem všech pokojů je komín, takže lze připojit krbová kamna. Ohřev teplé vody v přízemí je elektrickým bojlerem, v patře plynovým kotlem. Elektřina je k dispozici 230V. Půdní prostory lze využít k vybudování podkrovních místností. PENB vyhotovený podle vyhlášky č. 264/2020 Sb. je ve skupině G - 473 kWh/(m². rok). Obdélníkový pozemek 782 m² má rozměry cca 13 x 59 m. Dům je umístěn na hranici s ulicí a zahrada, na níž jsou ovocné stromy, keře, bazén a trávník, je jižním směrem od domu do vnitrobloku, takže skryta před zraky veřejnosti. Parkování je možné před domem na ulici, přímo na pozemku za vraty, nebo v garáži. V Lysé nad Labem je kompletní občanská vybavenost.

2. Fotodokumentace

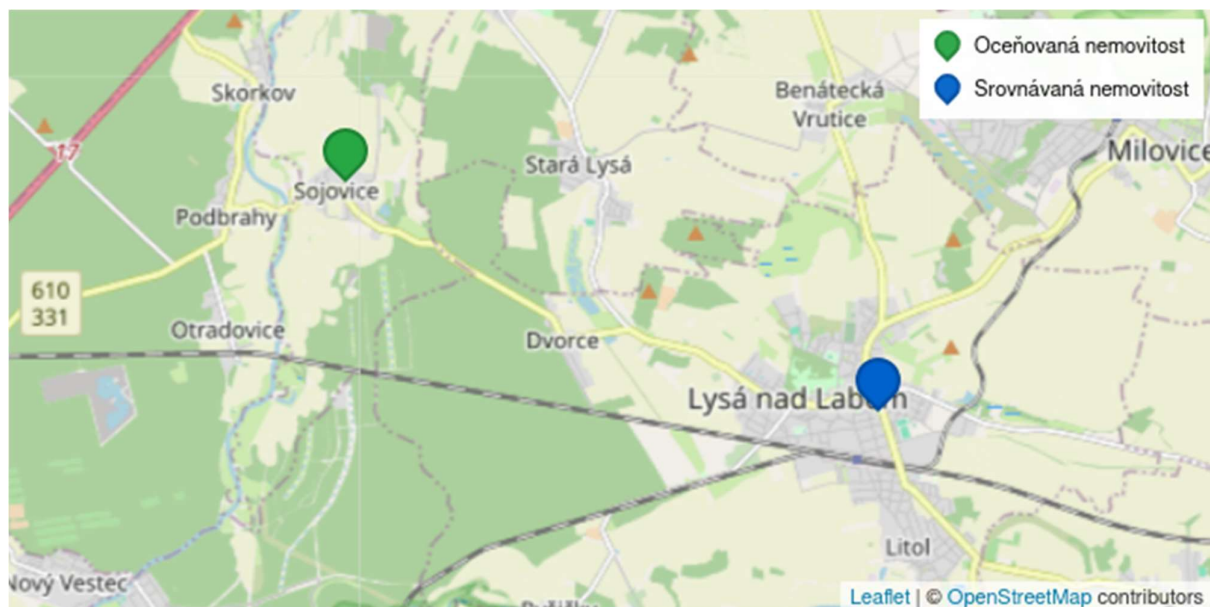




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



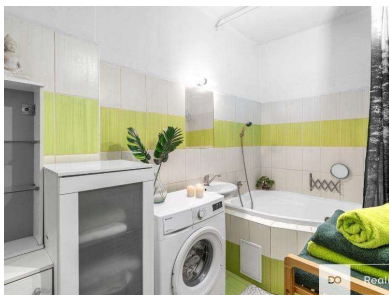
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

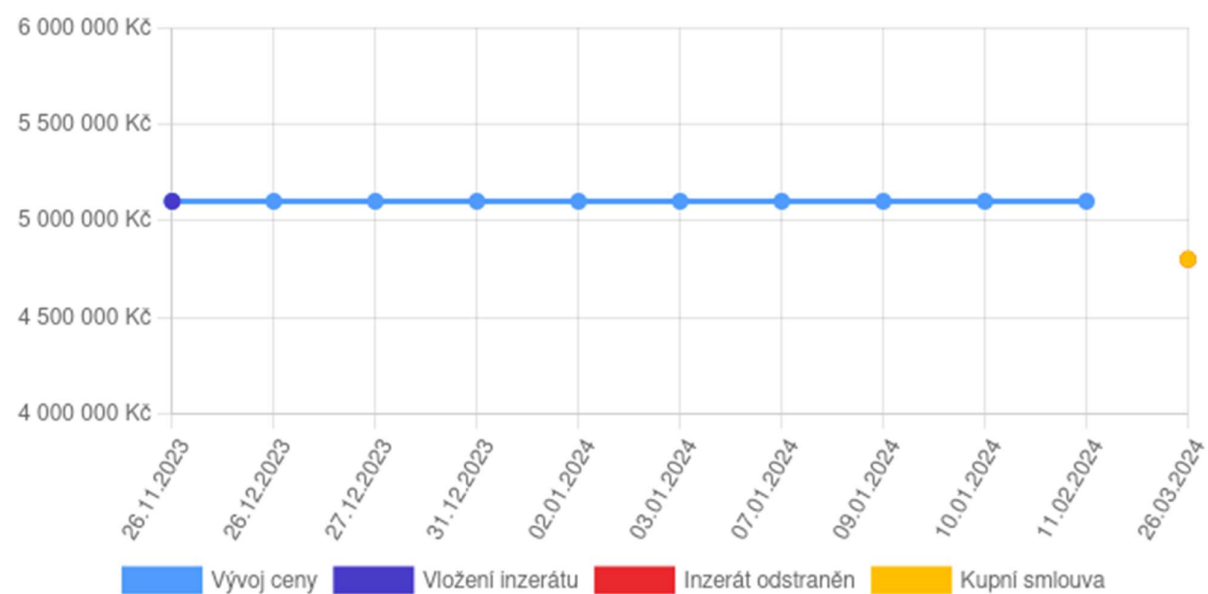
Lokalita	Na Prstýnku č.p. 106, Všejanya, okres Mladá Boleslav	Cena dle KS	4 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.03.2024	Číslo řízení	V-2542/2024-207
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	801 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Užitná plocha	105 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Plynovod		

Ve výhradním zastoupení majitele, bych Vám rád nabídnul rodinný dům o dispozici 4+1 s prostornou zahradou. Dům se nachází v klidné části obce Všejanya. Podlahová plocha domu je 105 m² a pozemek o rozloze 801 m². Rozložení domu je následující: 1. podlaží – vstupní hala, komora, ložnice, koupelna, toaleta, obývací pokoj, kuchyně. 2. nadzemní podlaží – pokoj a ložnice. Dům je vytápěný elektrickým kotlem a lokálně krbem. Před několika lety byla instalována fotovoltaika a provedeno zateplení. Dům se prodává vybavený. Na zahradě je plechová garáž a menší skladovací prostory.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

