

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 6832-1375/2018

Objednatel znaleckého posudku: Indra - Šebesta v.o.s., Čechyňská 16, 602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Rodinný dům - J. V. Sládka 162, Rokytnice v
Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou

Komerční objekt - Stříbrný vrch 166, Rokytnice v
Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 10.08.2018

Zpracováno ke dni: 10.08.2018

Zhotovitel: XP invest s.r.o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Jan Chroust
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 38 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: Praze, dne 17.08.2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. 162, komerčního objektu č. 166, příslušenství a pozemků parc. č. st. 105 a st. 303/1, obec Rokytnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou, katastrální území Rokytnice v Orlických horách pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č. 162 a komerční objekt č. 166, obec Rokytnice v Orlických horách
Adresa předmětu ocenění:	Rodinný dům - J. V. Sládka 162, Rokytnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou Komerční objekt – Stříbrný vrch 166, Rokytnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Rychnov nad Kněžnou
Obec:	Rokytnice v Orlických horách
Katastrální území:	Rokytnice v Orlických horách

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitostí byla provedena dne 14.04.2017. Prohlídka byla za přítomnosti: Petr Pavlík. Dne 10.8.2018 byla provedena kontrolní obhlídka nemovitostí bez vstupu do vnitřních prostor a bez přítomnosti majitele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce a obhlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM, znalecký posudek č. 4214-471/2017 ze dne 2.5.2017 vypracovaný panem Janem Chroustem

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Pavlík Petr, J. V. Sládka 162, 51761 Rokytnice v Orlických horách

Nemovitosti:

Rodinný dům č. 162, příslušenství a pozemek parc. č. st. 105, obec Rokytnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou, katastrální území Rokytnice v Orlických horách.

Komerční objekt č. 166, příslušenství a pozemek parc. č. st. 303/1, obec Rokytnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou, katastrální území Rokytnice v Orlických horách.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům č. 162

Popis interiéru rodinného domu vychází především z prohlídky provedené dne 14.4.2017 a může se od skutečnosti lišit. Stav interiéru nebylo možné ověřit, nicméně dle vyjádření sousedů dům není obýván a nejsou patrné ani žádné známky průniku cizích osob. Není tedy důvod se domnívat, že by se stav interiéru od doby prohlídky výrazně změnil.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, které je ovšem zasypáno sutí a bez dalších sanačních prací není použitelné. Je zde půda a disponuje vybudovaným obytným podkrovím. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce: 1917.

Přibližně v roce 2005 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: střecha – celková. Průběžně pak probíhá rekonstrukce v podkroví, kde byly instalovány sádkartonové příčky, nové dřevěné dveře, dále pak podlahy v kuchyni a ložnici, kuchyňská linka. Současně s rekonstrukcí bylo instalováno i zateplení stěn a stropů v podkroví. Rekonstrukce nebyla dokončena, v době prohlídky tvořila obytnou část pouze kuchyně, ložnice, chodba a koupelna s WC.

Základy má smíšené, konstrukce domu je zděná, v zadní části smíšená a kamenná, tloušťka stěn je převážně 45 cm, v zadní kamenné části jsou stěny silnější. Stropy jsou dřevěné trámové. Část trámů je silně poškozena a je nutná jejich výměna. Střecha je polovalbová, střešní krytinu tvoří capacco - krytina z recyklovaného plastu. Klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější úprava pláště objektu: štuk, z části poškozený. Stavba není zateplena. V zadní části jsou patrné mezery mezi okny, dveřmi a zdívkou.

Dispozičně je dům 4+1, přičemž jeden pokoj se nachází v 1NP, ostatní v podkroví. V domě se nachází zádveří o výměře 5,35 m², sklad o výměře 13,55 m², komora o výměře 2,56 m², sklad o výměře 8,31 m², dílna o výměře 13,12 m², kotelná o výměře 7,25 m², chodba o výměře 9,84 m², chodba o výměře 3,56 m², kuchyně o výměře 15,11 m², ložnice o výměře 24,79 m², pokoj o výměře 26,40 m², pokoj o výměře 20,47 m², pokoj o výměře 31,63 m², koupelna s WC o výměře 6,38 m², garáž o výměře 18,72 m². Podlahová plocha činí 188,31 m².

Vnitřní omítky: vápenocementové, sádkové. Jsou zde instalována dřevěná zdvojená okna, příslušenství oken chybí. Obytné prostory jsou orientovány na východ, západ. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. V domě jsou použity dřevěné prosklené interiérové dveře, mají ocelové zárubně. Vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyně je vybavena linkou s plynovým sporákem – lokální zdroj plynu. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: cementový potěr, koberce, prkenná podlaha, v kuchyni je prkenná podlaha, v koupelně je položena keramická dlažba, chodba má na podlaze položenou keramickou dlažbu a v ostatních místnostech je podlaha řešena: cementový potěr, prkenná podlaha.

Další vybavení se v rodinném domě nenachází.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a je zde individuální zdroj plynu – propan-butan. V domě je topení řešeno kotlem na tuhá paliva a topná tělesa představují závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny objektu jsou poškozené, zejména v zadní části domu, střecha je bez vad, okna jsou zastaralá, podlahy v domě jsou většinou zastaralé, kromě zrekonstruovaných prostor v podkroví. Vady vybavení nejsou a v objektu jsou rozvody bez vad. Stav rodinného domu je špatný a vyžaduje celkovou rekonstrukci včetně základních konstrukčních prvků.

Na pozemku, který náleží k objektu, jsou okrasné dřeviny, pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků a samotný pozemek je mírně svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Jsou zde dobré parkovací možnosti přímo u objektu.

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

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

Rodinný dům se nachází v městské památkové zóně Rokytnice v Orlických horách. Dle informací z Národního památkového ústavu však není dům samotný památkově chráněn.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

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

Komerční objekt č. 166

Popis interiéru komerčního objektu vychází především z prohlídky provedené dne 14.4.2017 a může se od skutečnosti lišit. Stav interiéru nebylo možné ověřit, nicméně dle provedené venkovní obhlídky není objekt obýván a využíván a nejsou patrné ani žádné známky průniku cizích osob. Není tedy důvod se domnívat, že by se stav interiéru od doby prohlídky výrazně změnil.

Komerční objekt byl v minulosti využíván jako bar s prostorem pro pořádání diskoték a zábav. Tomuto účelu odpovídá dispoziční řešení a vybavení. Objekt již delší dobu využíván ke komerčním účelům není, část vybavení, zejména v kuchyni, chybí.

Oceňovaný komerční objekt byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Objekt není podsklepený, není zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce: 1972.

Základy jsou betonové izolované, konstrukce objektu je cihlová, stěny mají tloušťku 45 cm a stropy jsou železobetonové monolitické. Tvar střechy je sedlový, střešní krytina je plechová

pozinkovaná a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou břízolitové. Zateplení pláště není provedeno.

V objektu se nachází kuchyně o výměře 7,46 m², WC pro personál o výměře 5,40 m², WC dámské o výměře 3,65 m², WC pánské o výměře 4,60 m², hala o výměře 88,13 m², chodba o výměře 7,49 m², chodba o výměře 15,76 m², sklad o výměře 16,64 m², hala o výměře 56,06 m², kotelna o výměře 14,11 m², salónek o výměře 34,69 m². Celková podlahová plocha činí 253,98 m².

Vnitřní omítky jsou vápenné. Jsou zde instalována dřevěná jednoduchá okna, v hlavní hale pak velká kovová jednoduchá okna. Příslušenství oken chybí. WC jsou vybaveny umyvadly, klasickými toaletami a pisoáry. V objektu jsou dřevovláknité plné dveře, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou kovové náplňové. V kuchyni se nachází pracovní stůl, plynový sporák napojený na vlastní zdroj plynu – propan-butan. V objektu je použita tato osvětlovací technika: bodová svítidla, zářivková svítidla.

Podlahy v objektu jsou z keramické dlažby, v části je dlažba pokryta zátěžovými koberci. V kotelně a ve skladu je cementový potěr.

V části objektu je instalováno odvětrávání vzduchu ventilátory.

V objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn zde není zaveden. Vytápění je řešeno pomocí kotle na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. V objektu je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny objektu jsou převážně bez vad, místy jsou ovšem patrné stopy po prostupující vlhkosti, pravděpodobně vlivem nevytápění a nevětrání prostor, střecha je zastaralá, okna jsou zastaralá, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení objektu je podstandardní. V objektu jsou rozvody bez vad. Pro další komerční využívání objektu by bylo nutné provést zásadní rekonstrukci. Objekt není udržován, vytápěn a relativně rychle chátrá.

V zadní části budovy je betonová rampa pro zásobování. Rampa je ve velmi špatném stavu. Ze skladu vedou dřevěná vrata přímo na zásobovací rampu.

Na pozemku, který náleží k objektu, se nachází okrasné dřeviny, travní porost a zpevněná plocha z betonových panelů, která slouží jako příjezdová komunikace k zadní části objektu. Pozemek je bez oplocení. Parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu.

Komerční objekt se nachází v jižní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami.

Z pohledu komerční využitelnosti není objekt na příliš vhodném místě, přestože se jedná o turisticky atraktivní oblast. V okolí Rokytnice v O.H. se nachází lyžařské areály a cyklostezky. Hlavní silniční komunikace jsou ale od objektu vzdáleny, výhodou může být relativně blízké vlakové nádraží. Další komerční využití by vyžadovalo kromě investice do rekonstrukce samotného objektu ještě investice do marketingu a reklamy zaměřené na turisty.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 10.08.2018 je použito mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

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. 1:

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

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Rodinný dům č. 162, obec Rokytnice v Orlických horách

I) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 162, obec Rokytnice v Orlických horách

Rodinný dům č.p. 162 v ulici J. V. Sládka, obec Rokytnice v Orlických horách					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	J. V. Sládka, Rokytnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou	188.32 m ² , 4+1, podsklepený: částečné	Špatný	432 m ²	samostatný, 4+1, kuch. linka bez vest., spot.garáž, vodovod, kanalizace, ÚT - autom. kotel na TP
1	Bartošovice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou	275 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	479 m ²	samostatný, 2+1 a 3+1 a 1+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP
2	Severní, Rokytnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou	140 m ² , Patrový	Dobrý	155 m ²	samostatný, 4+1, kuch. linka bez vest. spot., garáž, kolna, zahrada v nájmu
3	Liberk, okres Rychnov nad Kněžnou	200 m ² , Patrový	Dobrý	700 m ²	samostatný, 4+1, ÚT - kotel na TP, studna
4	Zámecká, Žamberk, okres Ústí nad Orlicí	200 m ² , Patrový	Dobrý	902 m ²	řadový, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-elektrokotel a kotel na TP
5	Kunvald, okres Ústí nad Orlicí	300 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	2211 m ²	samostatný, 2+1 a 3+1, bez kuch. linky, ÚT - kotel na TP, stodola

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	5.254,55 Kč	0.9	4.729,09 Kč	0.85	0.96	1.10	1.01	0.95	0.95	0.8182	5.779,87 Kč
2	6.142,86 Kč	0.9	5.528,57 Kč	1.05	1.02	1.12	0.90	0.90	0.95	0.9230	5.989,78 Kč
3	7.500,00 Kč	0.95	7.125,00 Kč	0.85	0.99	1.15	1.05	0.95	1.00	0.9653	7.381,12 Kč
4	7.500,00 Kč	0.95	7.125,00 Kč	1.05	0.99	1.12	1.06	0.95	0.95	1.1138	6.397,02 Kč
5	5.666,67 Kč	Nepoužit	5.666,67 Kč	0.90	0.94	1.08	1.10	1.00	1.00	1.0050	5.638,47 Kč
Celkem průměr										6.237,25 Kč	
Minimum										5.638,47 Kč	
Maximum										7.381,12 Kč	
Směrodatná odchylka - s										700,52 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										5.536,73 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										6.937,77 Kč	
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$6.237,25 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$188,32 \text{ m}^2$$

$$= 1.174.600 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.175.000,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 162 v ulici J. V. Sládka, obec Rokytnice v Orlických horách					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	J. V. Sládka, Rokytnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou	188.32 m ² , 4+1, podsklepený: částečné	Špatný	432 m ²	samostatný, 4+1, kuch. linka bez vest., spot.garáž, vodovod, kanalizace, ÚT - autom. kotel na TP
1	Bartošovice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou	275 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	479 m ²	samostatný, 2+1 a 3+1 a 1+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP
2	Severní, Rokytnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou	140 m ² , Patrový	Dobrý	155 m ²	samostatný, 4+1, kuch. linka bez vest. spot., garáž, kolna, zahrada v nájmu
3	Liberk, okres Rychnov nad Kněžnou	200 m ² , Patrový	Dobrý	700 m ²	samostatný, 4+1, ÚT - kotel na TP, studna
4	Zámecká, Žamberk, okres Ústí nad Orlicí	200 m ² , Patrový	Dobrý	902 m ²	řadový, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-elektrokotel a kotel na TP
5	Kunvald, okres Ústí nad Orlicí	300 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	2211 m ²	samostatný, 2+1 a 3+1, bez kuch. linky, ÚT - kotel na TP, stodola

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	5.254,55	0,90	4.729,09
2	6.142,86	0,90	5.528,57
3	7.500,00	0,95	7.125,00
4	7.500,00	0,95	7.125,00
5	5.666,67	-	5.666,67
Maximální hodnota		7.125,00	(případ č.3)
Minimální hodnota		4.729,09	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,5066	OK
Aritmetický průměr		6.034,87	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 162 v ulici J. V. Sládka, obec Rokytnice v Orlických horách						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	J. V. Sládka, Rokytnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou	188.32 m ² , 4+1, podsklepený: částečné	Špatný	432 m ²	samostatný, 4+1, kuch. linka bez vest., spot.garáž, vodovod, kanalizace, ÚT - autom. kotel na TP	X
1	Bartošovice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou	275 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	479 m ²	samostatný, 2+1 a 3+1 a 1+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP	2
2	Severní, Rokytnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou	140 m ² , Patrový	Dobrý	155 m ²	samostatný, 4+1, kuch. linka bez vest. spot., garáž, kolna, zahrada v nájmu	3
3	Liberk, okres Rychnov nad Kněžnou	200 m ² , Patrový	Dobrý	700 m ²	samostatný, 4+1, ÚT - kotel na TP, studna	3
4	Zámecká, Žamberk, okres Ústí nad Orlicí	200 m ² , Patrový	Dobrý	902 m ²	řadový, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-elektrokotel a kotel na TP	2
5	Kunvald, okres Ústí nad Orlicí	300 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	2211 m ²	samostatný, 2+1 a 3+1, bez kuch. linky, ÚT - kotel na TP, stodola	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	5.254,55	0,90	4.729,09	2	9.458,18
2	6.142,86	0,90	5.528,57	3	16.585,71
3	7.500,00	0,95	7.125,00	3	21.375,00
4	7.500,00	0,95	7.125,00	2	14.250,00
5	5.666,67	-	5.666,67	3	17.000,01
Mezisoučet				13	78.668,90
Celkem					6.051,45

Základní cena: 6.051,45 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$6.051,45 * 1,0300 = \mathbf{6.233,00 \text{ Kč/m}^2}$$

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

$$\mathbf{6.233,00 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 188,32 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{= 1.173.798,56 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{1.170.000,-- \text{ Kč}}$$

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	5.255	0,90	4.729,09
2	6.143	0,90	5.528,57
3	7.500	0,95	7.125,00
4	7.500	0,95	7.125,00
5	5.667	-	5.666,67
Střední hodnota			6.034,87
Medián			5.666,67
Rozdíl max-min			2.395,91
Minimum			4.729,09
Maximum			7.125,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
4.729	až	5.328	1	0.2
5.328	až	5.927	2	0.4
5.927	až	6.526	0	0
6.526	až	7.125	2	0.4

Komerční objekt č. 166, obec Rokytnice v Orlických horách

I) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Komerční objekt č.p. 166

Komerční objekt č.p. 166 v ulici Stříbrný vrch, obec Rokytnice v Orlických horách					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Stříbrný vrch, Rokytnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou	253.98 m ²	Špatný	Zděná	rest., sál pro zábavy, malá kuchyně, vybavení částečně chybí nebo je ve špatném stavu, nákl. rampa
1	Sudkov, okres Šumperk	1070 m ²	Velmi dobrý	Smišená	restaurace, sál, terasa, ubytování, skladové prostory, prostory k pronájmu
2	Moravská, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	414 m ²	Dobrý	Smišená	restaurace, zahrádka, salónek, zavedená restaurace
3	Choustníkovo Hradiště, okres Trutnov	280 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	prodejna, restaurace, bez vybavení
4	Ledce, okres Hradec Králové	396 m ²	Dobrý	Cihlová	restaurace, sál, výčep, zahrádka, skladovací prostory
5	Jílovice, okres Hradec Králové	530 m ²	Dobrý	Smišená	restaurace, společenský sál, sklepy
6	Slavoňov, okres Náchod	235 m ²	Dobrý	Cihlová	bývalá prádelna, kancelář, nákladová rampa, vlastní ČOV

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	6.448,60 Kč	0.9	5.803,74 Kč	0.95	0.90	1.30	0.95	1.15	1.10	1.3357	4.345,09 Kč
2	7.125,60 Kč	0.9	6.413,04 Kč	1.20	0.95	1.15	0.95	1.10	1.00	1.3700	4.681,05 Kč
3	3.571,43 Kč	Nepoužit	3.571,43 Kč	1.05	0.99	1.20	1.05	1.00	0.90	1.1788	3.029,71 Kč
4	2.398,99 Kč	0.9	2.159,09 Kč	1.00	0.95	1.10	1.00	1.00	0.90	0.9405	2.295,68 Kč
5	1.698,11 Kč	0.9	1.528,30 Kč	0.90	0.94	1.15	0.95	0.95	0.90	0.7902	1.934,07 Kč
6	5.744,68 Kč	0.9	5.170,21 Kč	0.95	1.01	1.15	1.00	1.00	0.95	1.0483	4.932,00 Kč
Celkem průměr											3.536,27 Kč
Minimum											1.934,07 Kč
Maximum											4.932,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.286,51 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											2.249,76 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											4.822,78 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

3.536,27 Kč/m²

*

253,98 m²

= 898.142 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

898.000 Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Komerční objekt č.p. 166 v ulici Stříbrný vrch, obec Rokytnice v Orlických horách					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Stříbrný vrch, Rokytnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou	253.98 m ²	Špatný	Zděná	rest., sál pro zábavy, malá kuchyně, vybavení částečně chybí nebo je ve špatném stavu, nákl. rampa
1	Sudkov, okres Šumperk	1070 m ²	Velmi dobrý	Smišená	restaurace, sál, terasa, ubytování, skladové prostory, prostory k pronájmu
2	Moravská, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	414 m ²	Dobrý	Smišená	restaurace, zahrádka, salónek, zavedená restaurace
3	Choustníkovo Hradiště, okres Trutnov	280 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	prodejna, restaurace, bez vybavení
4	Ledce, okres Hradec Králové	396 m ²	Dobrý	Cihlová	restaurace, sál, výčep, zahrádka, skladovací prostory
5	Jílovice, okres Hradec Králové	530 m ²	Dobrý	Smišená	restaurace, společenský sál, sklepy
6	Slavoňov, okres Náchod	235 m ²	Dobrý	Cihlová	bývalá prádelna, kancelář, nákladová rampa, vlastní ČOV

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	6.448,60	0,90	5.803,74
2	7.125,60	0,90	6.413,04
3	3.571,43	-	3.571,43
4	2.398,99	0,90	2.159,09
5	1.698,11	0,90	1.528,30
6	5.744,68	0,90	5.170,21
Maximální hodnota		6.413,04	(případ č.2)
Minimální hodnota		1.528,30	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		4,1962	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		4.107,64	
Odchylka max hodnoty od průměru		2.305,41	
Odchylka min hodnoty od průměru		2.579,34	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.5)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	6.448,60	0,90	5.803,74
2	7.125,60	0,90	6.413,04
3	3.571,43	-	3.571,43
4	2.398,99	0,90	2.159,09
5	1.698,11	0,90	1.528,30
6	5.744,68	0,90	5.170,21
Maximální hodnota		6.413,04	(případ č.2)
Minimální hodnota		2.159,09	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		2,9703	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		4.623,50	
Odchylka max hodnoty od průměru		1.789,54	
Odchylka min hodnoty od průměru		2.464,41	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.4)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	6.448,60	0,90	5.803,74
2	7.125,60	0,90	6.413,04
3	3.571,43	-	3.571,43
4	2.398,99	0,90	2.159,09
5	1.698,11	0,90	1.528,30
6	5.744,68	0,90	5.170,21
Maximální hodnota		6.413,04	(případ č.2)
Minimální hodnota		3.571,43	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,7957	OK
Aritmetický průměr		5.239,61	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Komerční objekt č.p. 166 v ulici Stříbrný vrch, obec Rokytnice v Orlických horách						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Stříbrný vrch, Rokytnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou	253.98 m ²	Špatný	Zděná	rest., sál pro zábavy, malá kuchyně, vybavení částečně chybí nebo je ve špatném stavu, nákl. rampa	X
1	Sudkov, okres Šumperk	1070 m ²	Velmi dobrý	Směšená	restaurace, sál, terasa, ubytování, skladové prostory, prostory k pronájmu	1
2	Moravská, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	414 m ²	Dobrý	Směšená	restaurace, zahrádka, salónek, zavedená restaurace	1
3	Choustníkovo Hradiště, okres Trutnov	280 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	prodejna, restaurace, bez vybavení	1
4	Ledeč, okres Hradec Králové	396 m ²	Dobrý	Cihlová	restaurace, sál, výčep, zahrádka, skladovací prostory	3
5	Hlavoč, okres Hradec Králové	530 m ³	Dobrý	Směšená	restaurace, společenský sál, sklepy	2
6	Slavoňov, okres Náchod	235 m ²	Dobrý	Cihlová	bývalá prádelna, kancelář, nákladová rampa, vlastní ČOV	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	6.448,60	0,90	5.803,74	1	5.803,74
2	7.125,60	0,90	6.413,04	1	6.413,04
3	3.571,43	-	3.571,43	1	3.571,43
4	2.398,99	0,90	2.159,09	3	6.477,27
5	1.698,11	0,90	1.528,30	2	3.056,60
6	5.744,68	0,90	5.170,21	2	10.340,42

Mezisoučet	5	26.128,63
Celkem		5.225,73

Základní cena: 5.225,73 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$5.225,73 * 0,9501 = 4.964,97 \text{ Kč/m}^2$$

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

4.964,97 Kč/m²

*** 253,98 m²**

= 1.261.003,08 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.260.000,-- Kč

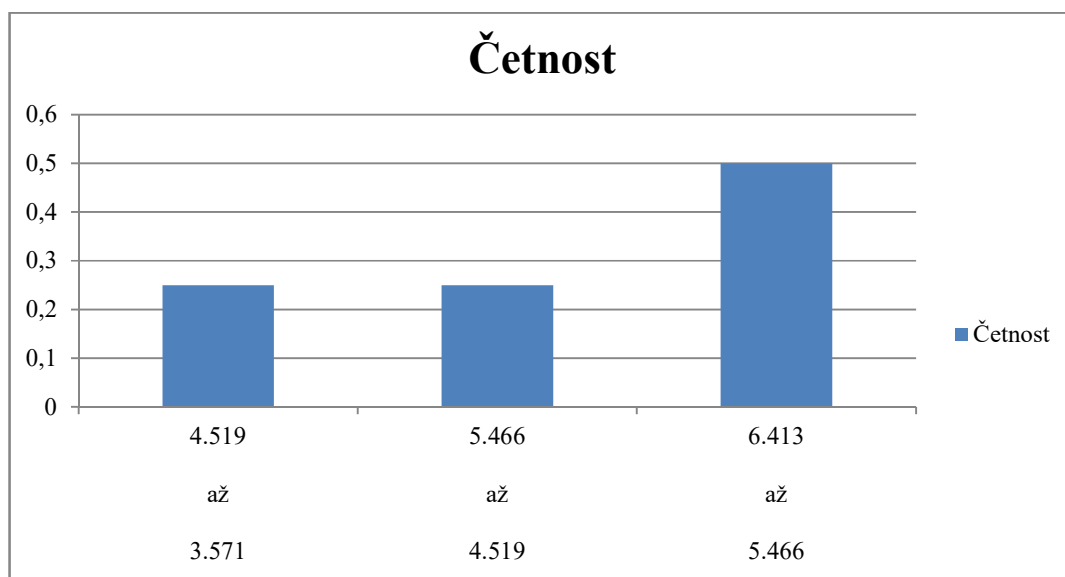
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	6.449	0,90	5.803,74
2	7.126	0,90	6.413,04
3	3.571	-	3.571,43
4	2.399	0,90	2.159,09
5	1.698	0,90	1.528,30
6	5.745	0,90	5.170,21
Střední hodnota			5.239,61
Medián			5.486,98
Rozdíl max-min			2.841,61
Minimum			3.571,43
Maximum			6.413,04

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
3.571	až	4.519	1	0.25
4.519	až	5.466	1	0.25
5.466	až	6.413	2	0.5



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **5.465,84 Kč/m²** do **6.413,04 Kč/m²**

* 253,98 m²

od **1.388.214,04 Kč** do **1.628.783,90 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **1.390.000,-- Kč** do **1.630.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

Rodinný dům č. 162, obec Rokytnice v Orlických horách

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.175.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.170.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.000.000,-- Kč do 1.340.000,-- Kč

Komerční objekt č. 166, obec Rokytnice v Orlických horách

I. Výsledek dle srovnávací metody

898.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.260.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.390.000,-- Kč do 1.630.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena rodinného domu č. 162 s příslušenstvím v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

1.175.000 Kč

Slovy: jedenmilionstosedmdesátpěttisíc korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena komerčního objektu č. 166 v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

898.000 Kč

Slovy: osmsetdevadesátosmtisíc korun

Celková obvyklá cena oceňovaných nemovitostí v daném místě a čase byla stanovena na

$1.175.000 + 898.000 =$ **2.073.000 Kč**

Slovy: dvamilionysedmdesáttřitisíc korun

Vypracoval:

XP invest s.r.o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Jan Chroust
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 17.08.2018

D. Znalecká doložka

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 6832-1375/2018 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Rodinný dům č. 162

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 105
Obec:	Rokytnice v Orlických horách (576701)
Katastrální území:	Rokytnice v Orlických horách (741051)
Číslo LV:	434
Výměra [m²]:	432
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Rokytnice v Orlických horách (141054) č. p. 162: objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 105
Stavební objekt:	č. p. 162
Ulice:	J. V. Sládka
Adresní místa:	J. V. Sládka č. p. 162

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pavlík Petr, J. V. Sládka 162, 51761 Rokytnice v Orlických horách	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Pavlík Petr



Komerční objekt č. 166

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 303/1
Obec:	Rokytnice v Orlických horách [576701]
Katastrální území:	Rokytnice v Orlických horách [741051]
Číslo LV:	434
Výměra [m ²]:	819
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Rokytnice v Orlických horách [141054] č. p. 166; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 303/1
Stavební objekt:	č. p. 166
Ulice:	Stříbrný vrch
Adresní místa:	Stříbrný vrch č. p. 166

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pavlík Petr, J. V. Sládka 162, 51761 Rokytnice v Orlických horách	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

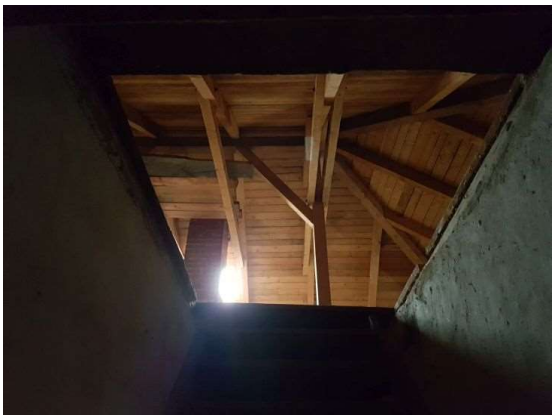
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Pavlík Petr



Pořízená fotodokumentace

Rodinný dům č. 162 – prohlídka ze dne 14.4.2018

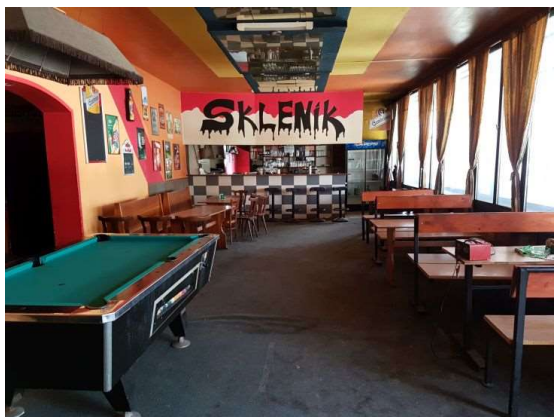


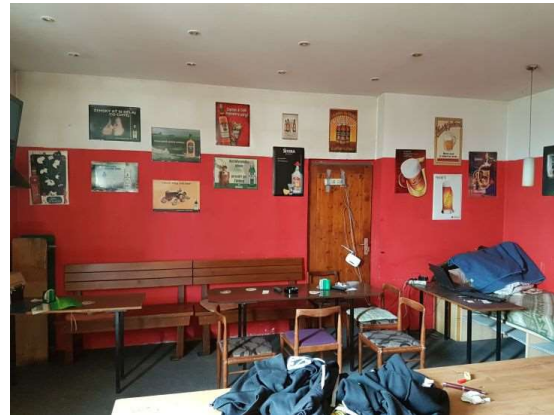






Komerční objekt č. 166 - prohlídka ze dne 14.4.2018







Rodinný dům č.p. 162 – obhlídka ze dne 10.8.2018



Komerční objekt č.p. 166 – obhlídka ze dne 10.8.2018





Srovnávané nemovitosti – rodinný dům

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

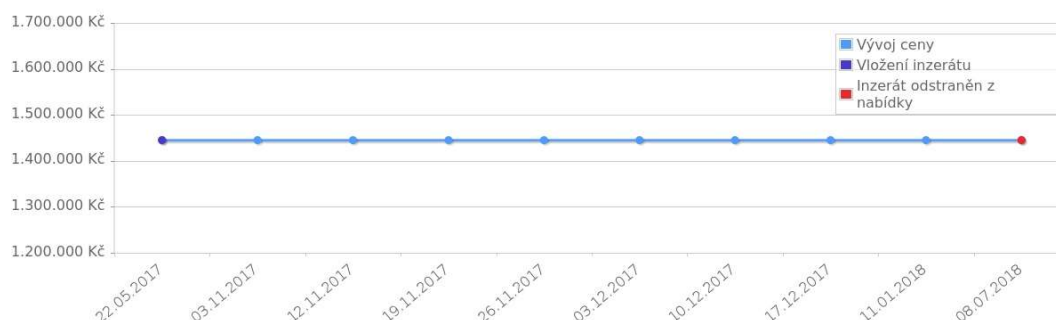


Prodej, Rodinný dům, 275 m², Bartošovice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou

Celková cena: 1.445.000 Kč

Adresa: Bartošovice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou

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



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

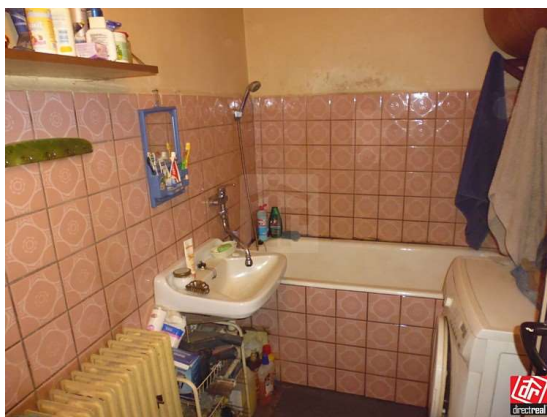
Adresa	Bartošovice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou	Plocha užitná	275
Cena	1 445 000 Kč	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	1 445 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků	Plocha přidruženého pozemku	479
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smíšená	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Odpad	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji velký rodinný dům za velmi příjemnou cenu. Dům je vhodný k bydlení i podnikání v krásném prostředí podhůří Orlických hor. Dům má tři bytové jednotky, z nichž jedna je využívána jako pivnice pro turisty a místní obyvatele. Přízemní byt (nyní

pivnice) se skládá z kuchyně s jídelnou (nyní výčep), obývacího pokoje, ložnice (nyní prostory pro hosty), koupelny a WC. Byt v patře se skládá z předsíně, kuchyně s jídelnou, dětského pokoje, obývacího pokoje, ložnice, koupelny a WC. Podkrovní byt se skládá z chodby, pokoje, kuchyně s jídelnou a sprchy. Dům má velké možnosti využití a nachází se v lokalitě vyhledávané turisty. Díky tomu je vhodnou investiční příležitostí. Doporučuji prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 140 m², Severní, Rokytnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou

Celková cena: 860.000 Kč

Adresa: Severní, Rokytnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou

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



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

Adresa	Severní, Rokytnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou	Plocha užitná	140
Cena	860 000 Kč	Podlahová plocha	140
Poznámka k ceně	860 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	155
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smíšená	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	80	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

4104 - Samostatně stojící RD o velikosti 4+1, umístěný v zástavbě rodinných domů v ulici Severní v Rokytnici v Orlických horách. První nadzemní podlaží je zděné, na které byl v roce 1979 vybudován dům typu Okál. Dispozice domu - 1.NP : garáž, kotelna, prádelna, sklad. 2.NP - zádveří, chodba, kuchyň, 2 pokoje s lodžii, WC a koupelna. Podkroví - 2 pokoje.

Objekt je v původním stavu. Součástí je zděná kolna. Dům stojí na vlastním pozemku, zahrada 668 m² je ve vlastnictví státu. V případě zájmu o prohlídku volejte 602 419 411.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 200 m², Liberk, okres Rychnov nad Kněžnou

Celková cena: 1.500.000 Kč

Adresa: Liberk, okres Rychnov nad Kněžnou

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



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

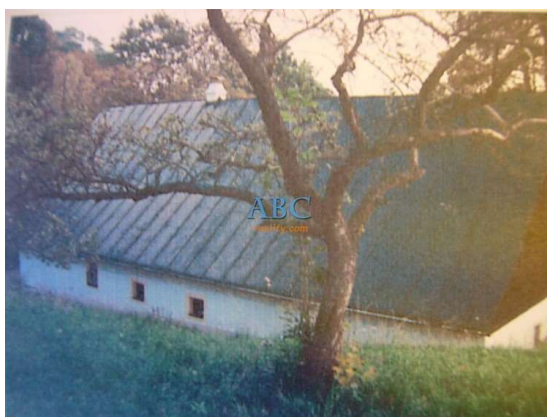
Adresa	Liberk, okres Rychnov nad Kněžnou	Plocha užitná	200
Cena	1 500 000 Kč	Podlahová plocha	200
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Plocha přidruženého pozemku	700
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Odpad	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	2	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	150	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Zprostředkujeme exkluzivní prodej zděného domu 4+1 na polosamotě. Tento dům je možné využít na trvalé bydlení i jako horskou chalupu na rekreaci. Pozemek má výměru 700 m². Ústřední topení vytápí dvojstupňový zplynovací kotel na dřevo, který topí ekologicky a úsporně. Elektřina je na 220/380 V (3 x 36 A) včetně třífázové zásuvky. Malebná obec se rozkládá v krásné krajině těsně u Orlických hor vzdálených 2 km. Nedaleko teče potok. Stavba je izolovaná a je postavena na kamenných základech. Sedlová střecha je pokrytá

plechem. Voda se čerpá z vlastní hluboké studně. V domě je velká obývací místnost (světnice), 2 ložnice, tělocvična (herna pro děti), pokoj pro hosty, koupelna s rohovou vanou a toaletou, kuchyň s kuchyňskou linkou a sporákem, společenská místnost a další místnosti jako sklad na dřevo apod. Autem je možné přijet až k nemovitosti a zaparkovat na svém pozemku hned u vstupní terasy. Objekt je vhodný nejen k bydlení pro velkou rodinu, ale případně i k pronájmu a jako penzion pro ubytování. Pokud se využije i půda může v domě spát až 20 lidí. Ve vedlejší vesnici je úřad, restaurace, pohotovost, benzinová pumpa a další. Lokalita se nachází v překrásné chráněné krajinné oblasti CHKO Orlické hory, se zákazem dalších staveb. Hned nad domem je velká horská louka, kterou lemují lesy, hned u domu se v zimě dá bobovat, vhodné pro běžkaře. V létě se můžete opalovat na terase, jezdit na kole, sbírat houby v rozlehlých lesích, procházet se. Je tu čerstvý horský vzduch a pro lyžaře možnost návštěvy lyžařského centra v Deštné (Orlické hory) 40 km, případně Říček cca 10 km. Autem i autobusem se dá dojet z Liberku až do Rychnova nad Kněžnou za 30 minut. V případě zájmu o prohlídku prosím zavolejte.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

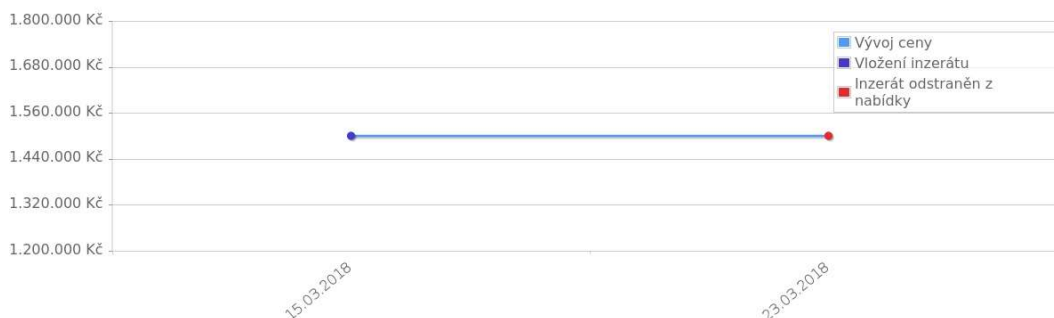


Prodej, Rodinný dům, 200 m², Zámecká, Žamberk, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 1.500.000 Kč

Adresa: Zámecká, Žamberk, okres Ústí nad Orlicí

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



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

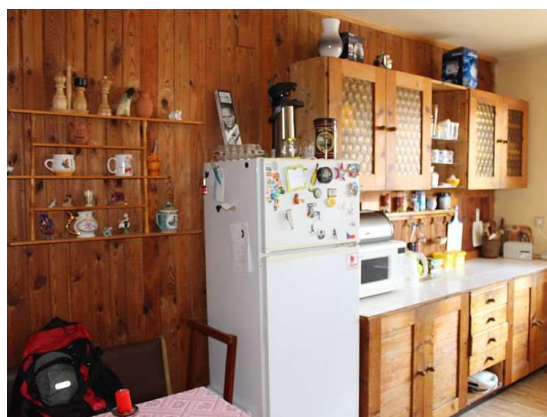
Adresa	Zámecká, Žamberk, okres Ústí nad Orlicí	Plocha užitná	200
Cena	1 500 000 Kč	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Plocha přidruženého pozemku	902
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Odpad	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

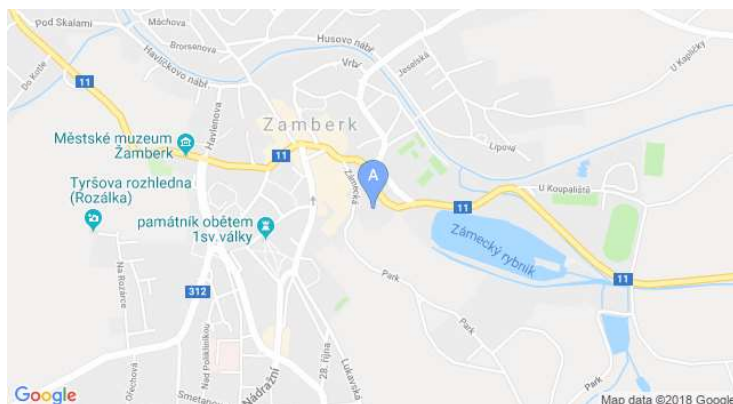
Rodinný dům č. p. 954 Rodinný dům v k. ú. a obci Žamberk, okres Ústí nad Orlicí obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má přibližně obdélníkový půdorys, je podsklepený, má 2 nadzemní podlaží a 2 podkroví. Dispozice objektu: 1. PP.: sklep. 1.NP.: garáž, kotelna, obytný pokoj, WC a sprchový kout. 2.NP.: kuchyň, obytný pokoj s výstupem na terasu, obytný pokoj, WC s koupelnou (vana). Mezipatro: šatna. 1. podkroví: 3 obytné pokoje, WC s koupelnou (vana). 2. podkroví: 2 obytné pokoje s přístupem po mlynářských

schodech. Základy betonové, obvodové nosné zdivo, střecha sedlová, krytina živичná, krov dřevěný, vnitřní omítky vápenné, venkovní břizolit, stropy s rovným podhledem a šikmé zateplené podhledy, schodiště betonové a dřevěné, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, okna dřevěná zdvojená, střešní, dveře dřevěné, vrata plechová, vnitřní obklady keramické, venkovní obklady kabřinec, podlahy betonové, keramická dlažba, PVC, koberce, vytápění ÚT s elektrokotlem a kotlem na tuhá paliva, rozvod vody studené a teplé, příprava TUV boiler, elektroinstalace 220, 380 V, kuchyňské linky, sporáky, 3 x WC s koupelnou/sprchovým koutem. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu je uvažován jako průměrný.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

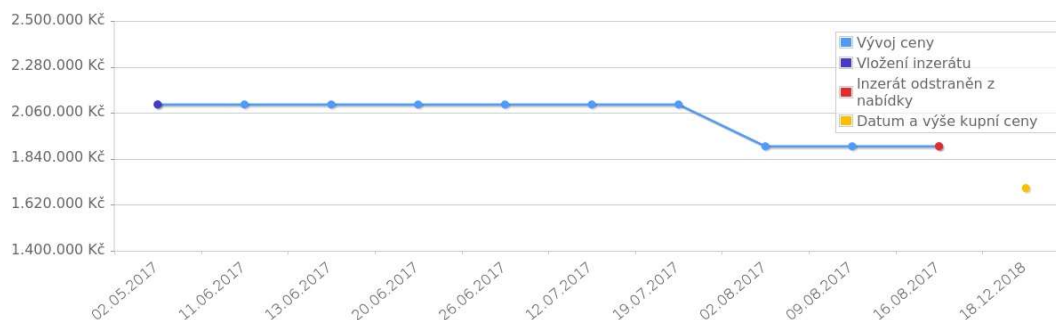


Prodej, Rodinný dům, 300 m², Kunvald, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 1.700.000 Kč

Adresa: Kunvald, okres Ústí nad Orlicí

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



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

Adresa	Kunvald, okres Ústí nad Orlicí	Zastavěná plocha (m ²)	442
Cena dle kupní smlouvy	1 700 000 Kč	Plocha užitná	300
Kupní smlouva podepsaná dne	18.12.2018	Podlahová plocha	Neuvedeno
Číslo řízení	V-498/2018	Plocha přidruženého pozemku	2211
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smíšená	Odpad	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	2	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Ve vesničce Kunvald stojí rodinný dům na stavebním pozemku 442m², s trvalým porostem o ploše 1983m² a zahradou o výměře 3118m². Dům je dvoupodlažní - 3D vizualizaci Vám nabízíme ve fotogalerii. V přízemí se nachází byt se dvěma pokoji a kuchyní. V prvním

patře je byt se třemi pokoji a kuchyň. Velké neobydlené plochy se k přebudování na další obytné místnosti velmi nabízí. Prostorná stodola může být využívána k původnímu účelu pro ty, kteří by chtěli sen o samostatném hospodaření uskutečnit - vhodné pro chov koní, dobytka, nebo také pro truhlárnu či autoservis. Další pokoje - pro hosty - by mohly být startovací čarou pro agroturistiku - která je tolik oblíbená u rodin s dětmi. Malý kousek pozemku je ve vlastnictví rodinného příslušníka, jehož odkup či změnu řešíme v rámci cena za majitele. PENB se připravuje S financováním rádi poradíme Děkujeme za zavolání.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – komerční objekty

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

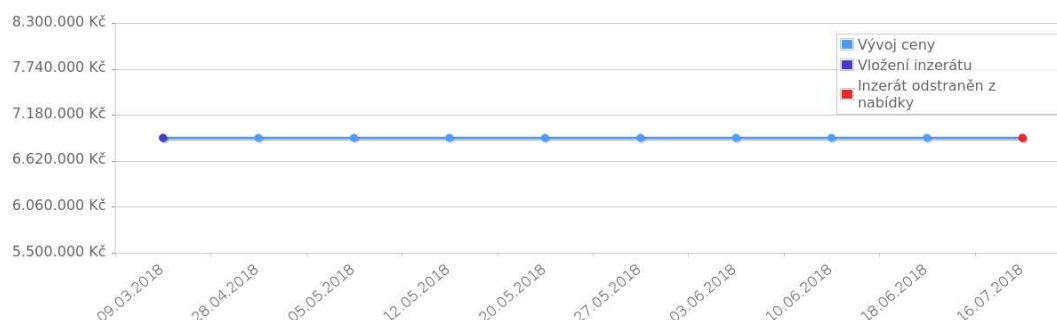


Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 1889 m², Sudkov, okres Šumperk

Celková cena: 6.900.000 Kč

Adresa: Sudkov, okres Šumperk

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



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

Adresa	Sudkov, okres Šumperk	Počet podlaží	Neuvedeno
Cena	6 900 000 Kč	Dispozice	Neuvedeno
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz	Podlahová plocha	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	1889
Konstrukce budovy	Smíšená	Stav objektu	Velmi dobrý

Slovní popis

Virtuální prohlídka: <http://svega-restaurace-sudkov.pano3d.cz/> Prodej areálu se zavedenou stylovou restaurací s velkým společenským sálem, ubytovnou, letní terasou a zahradní restaurací s veškerým provozním zázemím a s pozemky o výměře 1.889 m², 6 km od Šumperka v obci Sudkov. Oplocený areál se skládá z více stavebních objektů, které na sebe vzájemně navazují, jsou provozně propojeny a tvoří jednotný funkční celek. Objekt č.1-hlavní provozní objekt stylové restaurace s obytnou částí je dvoupodlažní, celopodsklepený objekt, který prošel celkovou rekonstrukcí v roce 2006 (zastavěná plocha celkem 736 m²). Dispoziční řešení: 1.PP: technické zázemí a skladové prostory (podlahová plocha 140 m²). 1.NP: hlavní provozní část restaurace s výčepem vč. kuchyňského zázemí, hygienického

zařízení jak pro personál, tak pro hosty (podlahová plocha 215 m²). 2.NP: obytná část, která je stavebně nedokončena (podlahová plocha 202 m²). Vytápění objektu z centrálního zdroje umístěného v 1.PP, ohřev vody el. bojler, rozvody vzduchotechnické instalace a elektroinstalace 230 a 400 V. Objekt č.2- provozní objekt skládající se ze dvou samostatných částí : a) objekt společenského sálu pro 80 osob s výčepem a skladovacími prostory, b) dvoupodlažní nepodsklepený objekt pro ubytování skládající se z prostor pro personál, nebytového prostoru (provozovna kadeřnictví) a ubytovací části pro krátkodobé ubytování (zastavěná plocha celkem 443 m²). Dispoziční řešení: 1.NP a.: sál s výčepem, 3x skladovací prostor (podlahová plocha 164m²). . 1.NP b.: vstup, zádveří, předsíň + schodiště, úklidová komora, chodba, hygienické zařízení, šatny, provozovna kadeřnictví (podlahová plocha 103m²). 2. NP b.: chodba, úklidová místnost, hygienické zařízení, čtyři samostatné pokoje, chodba (podlahová plocha 99 m²). Objekt č.3-vedlejší stavba skladu je jednopodlažní nepodsklepený objekt, s nevyužitým podkrovím, který sloužil v minulosti jako ledárna, bourárna masa, prodejna masa a ke skladování (zastavěná plocha podlaží celkem 147m²). Na vedlejší stavbu skladu navazuje letní terasa a zahradní restaurace s dětským koutkem. Pozemky o výměře 1.889 m² tvoří jeden funkční celek. Parkování s možností uvnitř dvora či před restaurací. Areál objektu zavedené stylové restaurace s velkým společenským sálem, ubytovnou a veškerým provozním zázemím (vedlejší stavba skladu, venkovní letní terasa, zahradní restaurace, dětské hřiště, zpevněné plochy, oplocení) se nachází v centru obce Sudkov, 6 km od Šumperka, při krajské silnici Šumperk-Postřelmov-Zábřeh. V obci je veškerá občanská vybavenost, v blízkosti široká škála sportovního vyžití jak v letních tak v zimních měsících. Turistické trasy a cyklo trasy vás dovedou až na vrchol Králického Sněžníku, či do údolí moderního střediska letních i zimních sportů Dolní Moravy. Ideální investice pro zájemce o provozování restauračních a ubytovacích služeb ve spojitosti s vlastním bydlením. Bližší info k prodeji na vyžádání u RK.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

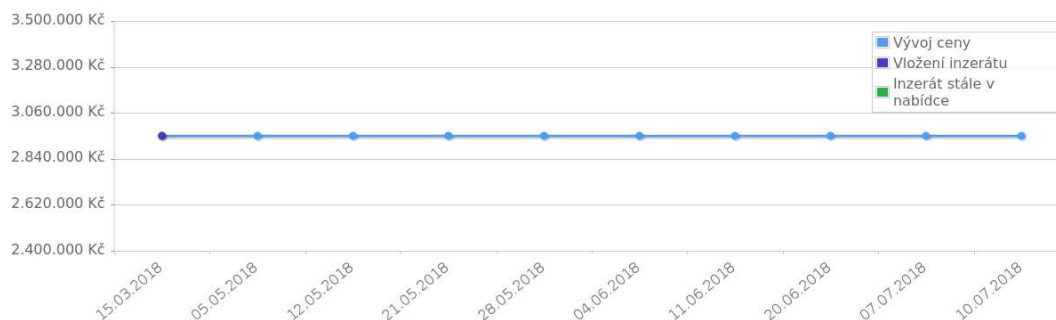


Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 923 m², Moravská, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 2.950.000 Kč

Adresa: Moravská, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí

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



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

Adresa	Moravská, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	Počet podlaží	Neuvedeno
Cena	2 950 000 Kč	Dispozice	Neuvedeno
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Podlahová plocha	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	923
Konstrukce budovy	Smíšená	Stav objektu	Dobrý

Slovní popis

Nabízíme na prodej případně k převzetí zavedenou restauraci "KŘIB". Součástí restaurace je lokál 60 míst, salonek 40 míst s možností rozšíření, salonek na šipky + plátno 20 míst, zahrádka s kuželkami 20 míst, výčep, kuchyně, zázemí a sklep na pivo. Restaurace je denně v provozu včetně kuchyně - poledního menu a závodního stravování s rozvozem. Objekt je po celkové průběžné rekonstrukci včetně špičkových toalet. Převzetí včetně zavedeného personálu. Vnitřní dispozice: 1. NP je: - restaurace s výčepem a salonkem 124 m², - jídelna 68 m², - venkovní zahrádka 50 m² - zařízení kuchyně, včetně odsávání 33 m² - chodba a 4 x sklad u kuchyně - WC pro personál, WC ženy a invalidé, WC muži, - kanceláře. 1. PP je: - chodba se schodištěm - šachta - sklad piva - kotelna - chladicí box a kompresorovna. Celková užitná plocha je 414 m². Zdravotně technická instalace: - voda - veřejný vodovod - el.

220/380 V - odpady napojeny na veřejnou kanalizaci - vytápění UT s kotlem na plyn
 Pozemek celkem 923 m² Stáří 40 let (výstavba 1976) Prohlídky nemovitosti s vážnými
 zájemci VŽDY pouze v neděli v 8 - 10 hodin, když je zavřeno.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

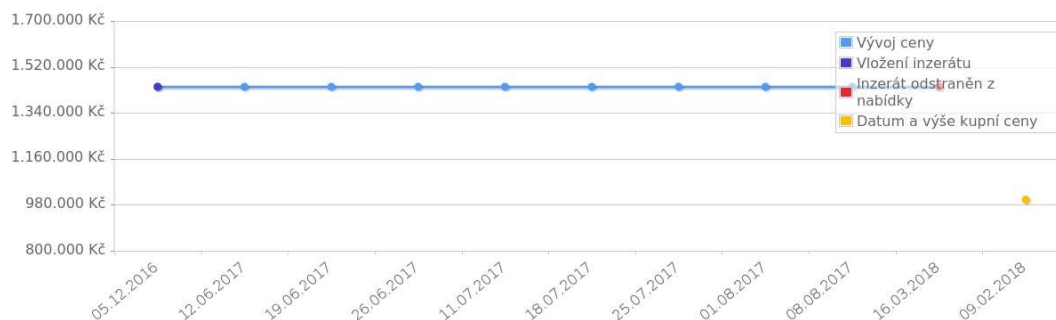


Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 280 m², Choustníkovo Hradiště, okres Trutnov

Celková cena: 1.000.000 Kč

Adresa: Choustníkovo Hradiště, okres Trutnov

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



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

Adresa	Choustníkovo Hradiště, okres Trutnov	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	1 000 000 Kč	Počet podlaží	Neuvedeno
Kupní smlouva podepsaná dne	09.02.2018	Dispozice	Neuvedeno
Číslo řízení	V-1895/2018	Podlahová plocha	300
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Plocha užitná	280
Provize	Neuvedeno	Stav objektu	Velmi dobrý

Slovní popis

Prodej obchodních prostor v obci Choustníkovo Hradiště. Tento objekt mnoho let fungoval, jako prodejna potravin. V období posledních let byla v zadní části vybudována restaurace. Vzdálenost od Dvora Králové nad Labem cca 5 km. Prodejna se nachází v centru obce. V době, kdy prodejna byla otevřena, byla občany z přilehlých obcí využívána k nákupu minimálně základních potravin. Obec čítá cca 600 stálých obyvatel. V období jaro, až podzim se počet obyvatel navyšuje o chalupáře, zahrádkáře a rekreanty. Nemovitost v roce 2013 prošla kompletní rekonstrukcí střechy, kanalizace, elektroinstalace a snížení stropů. Vhodné využití jako prodejna i skladové prostory. V zadní části objektu je zásobovací rampa. Více informací u makléře, s financováním pomůžeme. Doporučujeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

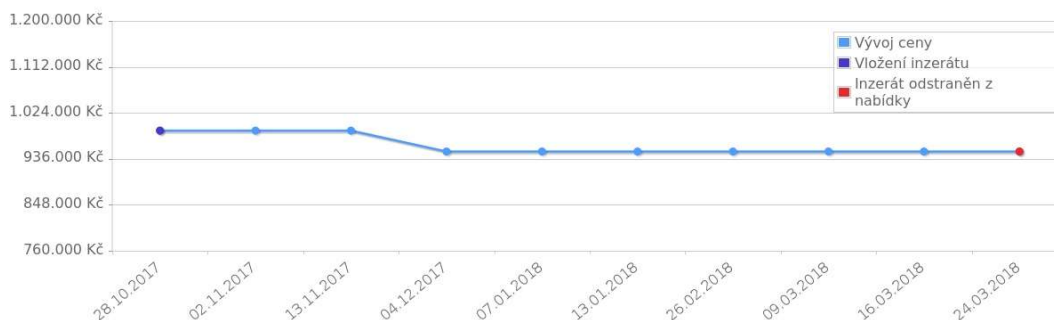


Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 396 m², Ledce, okres Hradec Králové

Celková cena: 950.000 Kč

Adresa: Ledce, okres Hradec Králové

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



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

Adresa	Ledce, okres Hradec Králové	Počet podlaží	Neuvedeno
Cena	950 000 Kč	Dispozice	Neuvedeno
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Podlahová plocha	396
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	396
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Dobrý

Slovní popis

Prodej restaurace se sálem v obci Ledce. Obec Ledce se nachází na hlavní trase směr Hradec Králové - Deštné v OH. Při vstupu do budovy, po levé straně velký sál, cca 140 m², v dobách minulých využíván pro zábavy a různé kulturní akce. Po pravici výčep, kde je možné cca 30 míst k sezení. Z části vybavená kuchyně s fungující vzduchotechnikou. Dále nemovitost má několik místností vhodné ke skladování at' již pivních sudů, zeleniny a jiných pro provoz restaurace potřebných surovin. Před několika lety byla přistavěna k hlavní budově část, ve které se nacházejí toalety pánské, dámské společně s technickou místností. V zadní části zahrádka se zastřešeným grilem a dvě skladovací místnosti. Okna z části plastová + dřevěná. Velká půda. Financování nemovitosti pomůžeme zajistit. Více informací u makléře. Provozování restaurace není podmínkou.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

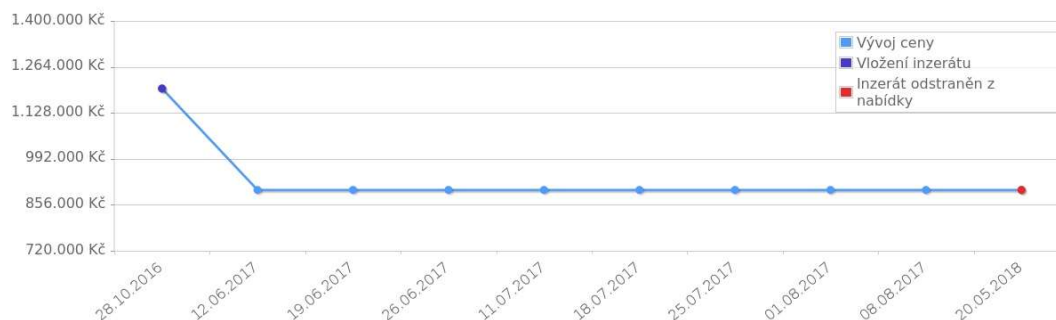


Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 530 m², Jílovce, okres Hradec Králové

Celková cena: 900.000 Kč

Adresa: Jílovce, okres Hradec Králové

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



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

Adresa	Jílovce, okres Hradec Králové	Počet podlaží	Neuvedeno
Cena	900 000 Kč	Dispozice	Neuvedeno
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Podlahová plocha	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	530
Konstrukce budovy	Smíšená	Stav objektu	Dobrý

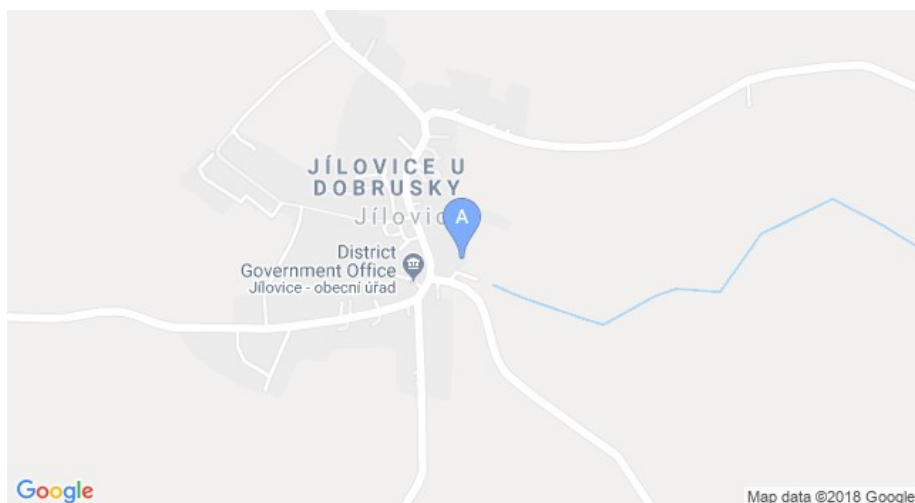
Slovní popis

Nabízíme Vám bývalé restaurační zařízení v centru obce Jílovce u Hradce Králové. Objekt se nachází u hlavní silnice a je ho možné využít jako pohostinství nebo restauraci. Pro investiční příležitosti je možno zrekonstruovat na byty nebo ubytování. V dolní části se nachází sál pro hosty s výčepem, sociální zařízení, sklípek pro pивní sudy, a velký cihlový sklep jako sklad. V horní části domu je velký taneční sál, a další dvě místnosti + dvě prostorné půdy vhodné také pro výstavbu bytů. Součástí prodeje je garáž, dvorek a k dispozici ihned.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace

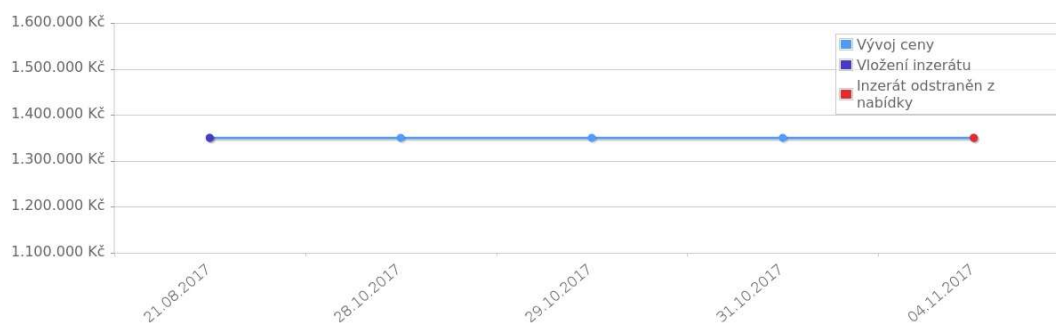


Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 235 m², Slavoňov, okres Náchod

Celková cena: 1.350.000 Kč

Adresa: Slavoňov, okres Náchod

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



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

Adresa	Slavoňov, okres Náchod	Počet podlaží	Neuvedeno
Cena	1 350 000 Kč	Dispozice	Neuvedeno
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Podlahová plocha	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	235
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Velmi dobrý

Slovní popis

Dovoluji si Vám nabídnout zděný objekt, původně využíván jako prádelna v obci Slavoňov. Objekt má zrekonstruovanou sociální síť, nová okna a podlahy, kancelář, pracovní část, nové rozvody elektřiny i silové v celém objektu, vlastní příjezdová cesta i nákladní rampy u hlavní cesty, vlastní ČOV. K dispozici projekt k výstavbě bytových jednotek v 1. patře. S financováním Vám pomůžeme. Rád Vás nemovitostí provedu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

