

# Znalecký posudek

č. 7168-1711/2018

Objednatel: PROKONZULTA, a.s., J. Machů  
Křenová 299/26  
602 00 Brno

## Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky a podílu na zděné kůlně a pozemcích pro účely insolvenčního řízení.

**Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a**

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb.,**

**podle stavu ke dni 23.11.2017 posudek vypracoval:**

XP invest, s. r. o.  
Mánesova 1374/53  
120 00 Praha 2  
[www.odhadonline.cz](http://www.odhadonline.cz)  
Tel.: +420 737 858 334  
Mail: [info@xpinvest.cz](mailto:info@xpinvest.cz)

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

25. 10. 2018

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky 144/2 na LV 448 s podílem 710/4336 na st.p.č. 233/1 na LV 379 a podílu 710/4336 na stavbě zděných kůlen na st.p.č. 234 na LV 379 k.ú. Kohoutov pro účely insolvenčního řízení.

### 2. Informace o nemovitosti

Název předmětu ocenění: bytová jednotka 144/2 na LV 448 s podílem 710/4336 na st.p.č. 233/1 a 234 na LV 379 k.ú. Kohoutov  
Adresa předmětu ocenění: Kohoutov 144  
544 66 Kohoutov  
LV: 448  
Kraj: Královéhradecký  
Okres: Trutnov  
Obec: Kohoutov  
Katastrální území: Kohoutov  
Počet obyvatel: 256

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **659,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = **106,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti bylo provedeno s obhlídkou zvenčí dne 23.11.2017. Plochy místností bytu byly převzaty z Prohlášení vlastníka. Prohlídka interiéru jednotky nebyla provedena.

### 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis LV 448, 379 a 312 k.ú. Kohoutov, vydaného dálkovým přístupem
- snímek katastrální mapy dotčeného území
- plochy místností z Prohlášení vlastníka
- informace o územním plánu obce v dané lokalitě
- informace sdělené objednatelem
- skutečnosti, zjištěné znalcem na místě samém

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku i k datu ocenění:

Výpis LV 448 k.ú. Kohoutov

Vlastník:

Maternová Kateřina, č. p. 144, 54401 Kohoutov

Výpis LV 379 k.ú. Kohoutov

Vlastník:

Jeník Jaroslav, č. p. 144, 54401 Kohoutov 729/4336

Karbulka Pavel, U Obory 1376, 25082 Úvaly 729/4336

Košnar Miroslav, č. p. 144, 54401 Kohoutov 729/4336

Maternová Kateřina, č. p. 144, 54401 Kohoutov 355/2168

Plumakisová Lenka Ing., č. p. 144, 54401 Kohoutov 355/2168

Zemanová Eva, č. p. 144, 54401 Kohoutov 729/4336

Nemovitosti:

bytová jednotka 144/2 na LV 448 s podílem 710/4336 na st.p.č. 233/1 na LV 379 a podíl 710/4336 na stavbě zděných kůlen na st.p.č. 234 na LV 379 k.ú. Kohoutov.

## **6. Celkový popis nemovitosti**

**Předmětem ocenění je bytová jednotka 144/2 na LV 448 s podílem 710/4336 na st.p.č. 233/1 na LV 379 a podíl 710/4336 na stavbě zděných kůlen na st.p.č. 234 na LV 379 k.ú. Kohoutov**

### **Slovní popis**

Konstrukce domu je zděná, základy jsou železobetonové pasy. Stropy objektu jsou panelové. Vnitřní omítky objektu jsou vápenné štukové. Střecha je sedlová s mírným sklonem, krytinu tvoří hliníkový plech. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Dům byl postaven v roce 1987. Dům má nově vyměněná okna za plastová a má vyvložkované komíny. Společné části domu: vchod do domu, schodiště, suterénní společné prostory (kočárkárna, kolárna, sušárna). V suterénu jsou sklepní místnosti k jednotlivým bytům. Celkově je dům vzhledem ke svému stáří v dobrém stavu. Rozvody v domě jsou v dobrém stavu. Okna jsou v dobrém stavu, vyměněná za plastová.

Dům je napojen na přípojku el. a vody. Kanalizace je řešena přes železobet. Septik s přepadem. Plyn v obci zaveden není. Topení je v každém bytu zajišťováno samostatně, většinou krbovými kamny. Jedná se o obyvatelný bytový dům v dobrém stavu.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 1.NP výše popsaného bytového domu. Dispozice bytové jednotky je 3+1.

Popis místností bytové jednotky:

pokoj:	18,25
pokoj:	14,15
pokoj:	12,48
kuchyň:	5,27
předsíň:	4,50
koupelna:	3,75
WC:	0,88
spíž:	1,48
balkon:	4,20
sklep:	10,20
Započítaná podlahová plocha bytu:	71,0 m <sup>2</sup>

Na pozemku u domu se nenachází trvalé porosty. Okolní pozemky jsou včetně příjezdové cesty ve vlastnictví obce.

Samotný pozemek je mírně svažité k jihu, neoplocený.

Přístup k objektu je bezproblémový z veřejné komunikace.

Z hlediska polohy se objekt nachází v centru obce. V okolí objektu je zástavba venkovských domků, severně od domu je zemědělský podnik.

V obci je minimální občanská vybavenost.

Za prací, do školy atd. je nutné dojíždět většinou do Dvora Králové ( 10 km).

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě luk a lesů je v docházkové vzdálenosti od objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě se nachází zastávka autobusových spojů. Parkovací možnosti jsou přímo u bytového domu.

Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, vlastník je s nimi v běžném kontaktu.

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 23.11. 2017 používáme 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 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 majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 23.11.2017. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb.,.

Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji 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.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

#### a) ocenění podle cenového předpisu

1. Byt 144/2
  - 1.1. Pozemek st. 233/1
  - 1.2. Oceňovaný byt
2. Pozemek st. 234
  - 2.1. Oceňované pozemky
  - 2.2. Zděné kůlny na st.p.č. 234

#### b) ocenění porovnávací metodou

### **B. Znalecký posudek**

#### I. Ocenění podle cenového předpisu

##### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - neuplatňují	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,674}$$

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

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

### 1. Byt 144/2

Byt 144/2 se nachází v 1.NP domu uprostřed proti schodišti.

Jedná se o byt 3+1 o ploše 71 m<sup>2</sup>.

### **Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

#### **1.1. Pozemek st. 233/1**

##### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 0,648**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,040**

##### **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,648 * 1,000 * 1,040 = \mathbf{0,674}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	106,-	0,674		71,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	233/1	215,00	71,44	15 359,60
Stavební pozemek - celkem			215,00		<b>15 359,60</b>

**Pozemek st. 233/1 - zjištěná cena** = **15 359,60 Kč**

##### **Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.1. Pozemek st. 233/1 = 15 359,60Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **15 359,60 Kč**



## 1.2. byt

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	30 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	22 751,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	18,25 *	1,00 =	18,25 m <sup>2</sup>
pokoj:	14,15 *	1,00 =	14,15 m <sup>2</sup>
pokoj:	12,48 *	1,00 =	12,48 m <sup>2</sup>
kuchyň:	5,27 *	1,00 =	5,27 m <sup>2</sup>
předsíň:	4,50 *	1,00 =	4,50 m <sup>2</sup>
koupelna:	3,75 *	1,00 =	3,75 m <sup>2</sup>
WC:	0,88 *	1,00 =	0,88 m <sup>2</sup>
spíž:	1,48 *	1,00 =	1,48 m <sup>2</sup>
balkon:	4,20 *	0,17 =	0,71 m <sup>2</sup>
sklep:	10,20 *	0,80 =	8,16 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			69,63 m <sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Lokální na tuhá paliva	I	-0,10
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 30 let:

$$s = 1 - 0,005 * 30 = \mathbf{0,850}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,850 = \mathbf{0,876}$$

$$i = 1$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,648$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,040$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 22\,751,- \text{ Kč/m}^2 * 0,876 = 19\,929,88 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 69,63 \text{ m}^2 * 19\,929,88 \text{ Kč/m}^2 * 0,648 * 1,040 = 935\,210,61 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **935 210,61 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 15 359,60 Kč

Spoluvlastnický podíl: 710 / 4 336

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$15\,359,60 \text{ Kč} * 710 / 4\,336 = 2\,515,06 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 2 515,06 Kč

**Byt 144/2 - zjištěná cena** = **937 725,67 Kč**

## 2. Pozemek st. 234

### 2.1. pozemky

Součástí st.p.č. 234 je stavba zděných kůlen.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,040$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

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

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	106,-	1,040		110,24	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	234	120,00	110,24	13 228,80
Stavební pozemek - celkem			120,00		<b>13 228,80</b>

## 2.2. Zděné kůlny na st.p.č. 234

Zděné kůlny slouží ke skladování různých věcí, případně uhlí a dřeva k topení

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: S. skladování a manipulace  
 Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

5

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

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

5

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - budova slouží jako vedlejší stavba k bytovému domu	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,315}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,204}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,315}$$

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1.NP	20,0*6,0	= 120,00

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	120,00 m <sup>2</sup>	2,50 m	300,00
Součet	<b>120,00 m<sup>2</sup></b>		<b>300,00</b>

$$\begin{aligned} \text{Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP} &= 300,00 / 120,00 = 2,50 \text{ m} \\ \text{Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP} &= 120,00 / 1 = 120,00 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

#### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
1.NP	(20,0*6,0)*(2,50)	= 300,00 m <sup>3</sup>

zastřešení                      20\*6\*1,50\*0,50                      =                      90,00 m<sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	300,00 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	90,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>390,00 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pásy	S	100
2. Svislé konstrukce	zdivo z cihel	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov, střecha	pultová střecha	S	100
5. Krytiny střech	plech s nátěrem	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	betonová	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90

6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,47
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8647</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9750
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1400
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8647
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0920
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 369,70</b>
<b>Plná cena:</b> 390,00 m <sup>3</sup> * 3 369,70 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 314 183,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 30 / 80 = 37,5 %  
 Koeficient opotřebení: (1- 37,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	821 364,38 Kč
Koeficient pp	*	0,315
Cena stavby CS	=	<b>258 729,78 Kč</b>
Zděné kůlny na st.p.č. 234 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	<b>258 729,78 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	710 / 4 336
<b>Zděné kůlny na st.p.č. 234 - zjištěná cena</b>	=	<b>42 365,81 Kč</b>

<b>2.1. Pozemky:</b>	<b><u>13 228,80 Kč</u></b>
<b>Pozemek st. 234 - zjištěná cena</b>	<b>= 55 594,61 Kč</b>

## **REKAPITULACE**

1. Byt 144/2	937 725,70 Kč
1.1. Pozemek st. 233/1	2 515,06 Kč
1.2. Oceňovaný byt	935 210,61 Kč
	<u>= 937 725,70 Kč</u>
2. Pozemek st. 234	55 594,60 Kč
2.1. Oceňované pozemky	13 228,80 Kč
2.2. Zděné kůlny na st.p.č. 234	42 365,80 Kč
	<u>= 55 594,60 Kč</u>

**Výsledná cena - celkem:** **993 320,30 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **993 320,- Kč**

slovy: Devětsetdevadesáttřítisícťřístadvacet Kč

## **II. Ocenění srovnávací metodou**

bytová jednotka 363/16 na LV 3958 a podíl 6736/113911 na p.p.č. 326/6 na LV 3933 k.ú. Josefov u Jaroměře

(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	Podl. plocha v m2 - K2	stav - K3	konstrukce - K4	další vlastnosti - K5
Oceňovaný objekt	Bytová jednotka č. 144/2 3+1 v bytovém domě v Kohoutově + podíl na kůlně a pozemcích.	71	dobrý	zděná	1.NP, lokální topení, plastová okna, balkon, sklep
1	Úpice, 4+kk	120	Před rekonstrukcí	zděná	3.NP bez výtahu, UT s elektrokotlem i na pevná paliva, část. plastová okna,
2	Úpice, 2+kk	68	Po vnitřní rekonstrukci	zděná	1.NP, dálkové UT, nové instalace i koupelna, poblíž centra
3	Kohoutov, 3+1	117	K rekonstrukci	zděná	V domě se 3 byty, UT na tuhá paliva,



Č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	599 000	0,9	539100	1,1	1,2	0,9	1	1	1	1,188	453 788
2	499 000	0,9	449100	1,1	1	1,1	1	1	1	1,21	371 157
3	799 000	0,9	719100	1	1,1	0,9	1	1	1	0,99	726 364
<b>Celkem průměr</b>											517 103
<b>Minimum</b>											371 157
<b>Maximum</b>											726 364
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>											185 875
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											331 228
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											702 978
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu											
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 v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Výsledná cena dle srovnávací metody: **517 103,-Kč**

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

**520 000,-- Kč**

## **C. Rekapitulace cen nemovitosti**

Cena dle cenového předpisu 993 320,-- Kč

Srovnávací hodnota 520 000,-- Kč

### **Závěr:**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

**550 000,-- Kč**

Slovy: pětsetpadesát tisíc

V Praze, dne 25.10.2018

### **Vypracoval:**

**XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav**

**Mánesova 53, 120 00 Praha 2**

**IČ: 284 62 572**

**Ing. Zdeněk Mazáček**

## **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 7168-1711/2018 znaleckého deníku.

## **E. Přílohy**

## Výpisy z el. verze KN

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 233/1</a>
Obec:	<a href="#">Kohoutov [579408]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kohoutov [667706]</a>
Číslo LV:	<a href="#">379</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	215
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 144</a>



### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jeník Jaroslav, č. p. 144, 54401 Kohoutov	729/4336
Karbulka Pavel, U Obory 1376, 25082 Úvaly	729/4336
Košnar Miroslav, č. p. 144, 54401 Kohoutov	729/4336
Maternová Kateřina, č. p. 144, 54401 Kohoutov	355/2168
Plumakisová Lenka Ing., č. p. 144, 54401 Kohoutov	355/2168
Zemanová Eva, č. p. 144, 54401 Kohoutov	729/4336

### Způsob ochrany nemovitosti

#### Název

rozsáhlé chráněné území

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

#### Typ

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

### Jiné zápisy

#### Typ

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

#### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.12.2017 08:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 234</a>
Obec:	<a href="#">Kohoutov [579408]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kohoutov [667706]</a>
Číslo LV:	<a href="#">379</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	120
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 234</a>

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jeník Jaroslav, č. p. 144, 54401 Kohoutov	729/4336
Karbulka Pavel, U Obory 1376, 25082 Úvaly	729/4336
Košnar Miroslav, č. p. 144, 54401 Kohoutov	729/4336
Maternová Kateřina, č. p. 144, 54401 Kohoutov	355/2168
Plumakisová Lenka Ing., č. p. 144, 54401 Kohoutov	355/2168
Zemanová Eva, č. p. 144, 54401 Kohoutov	729/4336

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

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

## Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Změna výměr obnovou operátu

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.12.2017 08:00:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 233/2</a>
Obec:	<a href="#">Kohoutov [579408]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kohoutov [667706]</a>
Číslo LV:	<a href="#">312</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	4
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 144</a>



## Vlastníci, jiní oprávnění

<b>Vlastnické právo</b>	Podíl
Ulvrová Marie, Kocléřov 227, 54462 Vítězná	

## Způsob ochrany nemovitosti

<b>Název</b>
rozsáhlé chráněné území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

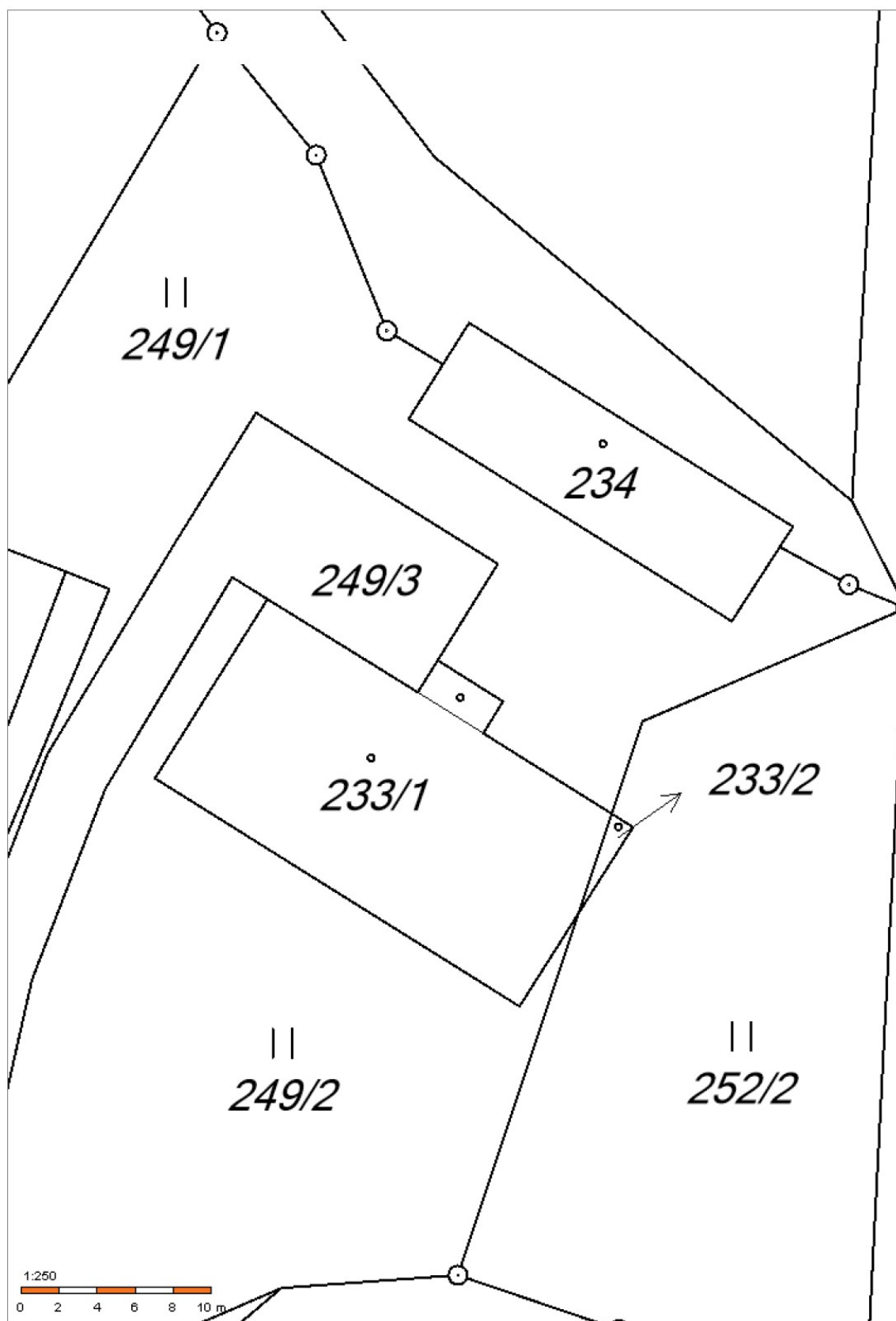
<b>Typ</b>
Změna výměr obnovou operátu
<b>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj</b>

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.12.2017 08:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0



Fotodokumentace







Srovnávané nemovitosti





## Prodej bytu 4+kk 120 m<sup>2</sup> Úpice, okres Trutnov 599 000 Kč

Prodej bytu 4+kk, v Úpici, 120m<sup>2</sup>, ve 3.NP bytového domu v klidné části obce s okolní zelení, kousek od Úpy. Byt je vybaven bojlerem pro ohřev TUV, elektrokotlem i kotlem na tuhá paliva s novými rozvody vytápění a panelovými radiátory. Okna jsou v části bytu plastová, z části původní dřevěná v dobrém stavu. Jeden z komínů čeká na krbová kamna pro pohodu zimních večerů. K bytu náleží 4x půda nad bytem. Sklepní prostory, 4 venkovní kůlny náležící k bytu, společná zahrada, nedaleká řeka Úpa a klidná lokalita nabízí příležitost k velmi pěknému bydlení. Nabízíme i bezplatné zajištění financování úvěru.

Celková cena:	599 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Náklady na bydlení:	0.00
ID zakázky:	75040
Aktualizace:	02.10.2017
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Podlaží:	3. podlaží z celkem 3 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	120 m <sup>2</sup>

Sklep:	✓
Parkování:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední tuhá paliva, Ústřední elektrické
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

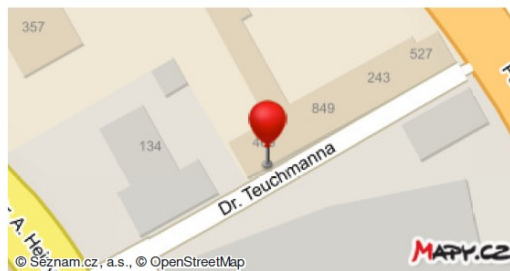
### Kontaktovat:



**Nikola Groh**

Mobil: +420 774 110 007

Email: callcentrum@realityiq.cz



## Prodej bytu 2+kk 68 m<sup>2</sup> ulice Dr. Teuchmanna, Úpice Panorama 499 000 Kč

Prodej bytu 2+kk o celkové ploše 68 m<sup>2</sup> v klidné části Úpice poblíž centra. Byt je v přízemí, s možností jednoduché úpravy na bezbariérový. Byt prošel v roce 2015 rekonstrukcí rozvodů vody, elektřiny, topení, nové podlahy a nová koupelna. Vchodové dveře jsou bezpečnostní. Parkování na dvoře na vlastním pozemku. K dispozici je dětské hřiště v těsné blízkosti domu patřící k bytovému domu. Topení a teplá užitková voda je napojené na parovod s vlastními měřiči - nízké náklady na energie. Volné od ledna 2018. Byt je na listu vlastnictví vedený jako nebytový prostor, lze jej k bydlení využívat, popř. rekonstruovat na bytovou jednotku.

Celková cena:	499 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Rok rekonstrukce:	2014
ID zakázky:	583491	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	29.11.2017	Topení:	Ústřední dálkové
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Telekomunikace:	Telefon
Vlastnictví:	Osobní	Elektřina:	120V, 230V
Umístění objektu:	Klidná část obce	Doprava:	Silnice
Podlaží:	1. podlaží z celkem 3 včetně 1 podzemního	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Užitná plocha:	68 m <sup>2</sup>	Vybavení:	✗
Plocha podlahová:	68 m <sup>2</sup>	Výtah:	✗
Parkování:	1		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Bus MHD: Úpice, most II. odboje (310 m)
- Vlak: Suchovršice (2389 m)
- Bankomat: Bankomat MONETA Money Bank (314 m)
- Pošta: Pošta Úpice - Česká pošta, s.p. (58 m)
- Lékárna: Krkonošská lékárna (119 m)
- Sportoviště: Koupaliště Úpice (1420 m)



## Prodej bytu 3+1 117 m<sup>2</sup> Kohoutov, okres Trutnov 799 000 Kč

Kohoutov - prostorný byt 3+1 Prodej velkého prostorného bytu 3+1 v OV v Kohoutově, situovaný ve středu obce. Podlah.plocha je 117,80 m<sup>2</sup>, nachází se v 1.patře zděného domu, ve kterém jsou pouze tři byt.jednotky a každá má svůj vlastní samostatný vchod. Byt je v původním stavu, s nutnou vnitřní rekonstrukcí. Disp.: vl.vchod se schodištěm, chodba do tvaru "L", kuchyň, 3 pokoje, samostatné WC s bojlerem, starší koupelna s vanou, 3 komory a vstup na půdu. Byt je pěkně dispozičně řešen. Vytápění je ústřední na TP, v domě nové komíny, voda obecní. Jde o bydlení vhodné pro rodinu s dětmi, hlavně s ohledem na velikost bytu. U domu snadné parkování. Byt je ihned k dispozici. RK doporučuje prohlídku! Zak.č.TU7020S. PENB:G.

Celková cena:	799 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha:	117 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	N00952	Plocha podlahová:	117 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	19.09.2017	Parkování:	1
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Topení:	Ústřední tuhá paliva
Vlastnictví:	Osobní	Elektřina:	230V
Umístění objektu:	Centrum obce	Doprava:	Silnice, Autobus
Podlaží:	2. podlaží z celkem 3	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



**Ivana Sirovátková**

Mobil: +420 774 777 072

Email: [sirovatkova@trigareality.cz](mailto:sirovatkova@trigareality.cz)