

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 065354/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	JUDr. Kateřina Martínková, LL.M. <i>insolvenční správce dlužníka Iveta Malegová,</i> <i>bytem Liškova 78, 517 42 Doudleby nad Orlicí</i> Sokolská tř. 22/966 702 00 Moravská Ostrava
Číslo jednací:	KSHK 42 INS 8000/2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Liškova č.p. 78, Doudleby nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	27.08.2025
Zpracováno ke dni:	27.08.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 03.09.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 169, součástí je rodinný dům č. p. 78, a parc. č. 332 a 340/4, vč. příslušenství, v obci Doudleby nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou, katastrální území Doudleby nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 690.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace zjištěné při prohlídce, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

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

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. st. 169, 332, 340/4, vč. součástí a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Liškova č.p. 78, Doudleby nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Rychnov nad Kněžnou
Obec:	Doudleby nad Orlicí
Ulice:	Liškova
Katastrální území:	Doudleby nad Orlicí

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 27.08.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - vlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Malegová Iveta, Liškova 78, 51742 Doudleby nad Orlicí

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 169, součástí je rodinný dům č. p. 78, a parc. č. 332 a 340/4, vč. příslušenství, v obci Doudleby nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou, katastrální území Doudleby nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 690.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží, nemá obytné podkroví. Dům není podsklepený.

Objekt je cihlové konstrukce. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je polovalbová, krytinu tvoří IPA a klempířské prvky chybí. Zateplení pláště není provedeno.

Dům nyní prochází rekonstrukcí. Vnitřní povrchy jsou nové štukové nebo s SDK podhledy, není finální výmalba. Okna jsou plastová s dvojsklem, dveře jsou pouze vstupní, interiérové chybí. Podlahy jsou s keramickou dlažbou nebo betonové bez finální krytiny. Je provedena příprava rozvodů na kuchyň. V koupelně se nachází příprava pro sprchový kout a umyvadlo, WC je instalováno.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu, je i studna. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není dostupný. Vytápění má být řešeno krbovými kamny s výměníkem, je příprava, nový komín, radiátory, pro ohřev vody je příprava pro bojler.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby zřejmě v 60. letech minulého století. Nyní je v rekonstrukci, jsou nové podlahy, rozvody vč. vytápění, omítky, okna. Proběhla oprava střechy. Chybí krytiny podlah, interiérové dveře, vybavení koupelny a kuchyně, dokončovací práce.

Dispozice rodinného domu je 2+kk: zádveří, obývací pokoj s kuchyňským koutem, chodba, technická místnost, koupelna s WC, pokoj. Celková podlahová plocha je 75,1 m².

Popis pozemku a lokality

Městys Doudleby nad Orlicí se nachází v jižní části okresu Rychnov nad Kněžnou, cca 9 km od okresního města. Má rozšířenou občanskou vybavenost – MŠ, ZŠ, obchody, základní služby, lékaře, poštu, částečnou kulturní vybavenost. Je obsluhován autobusovými i vlakovými linkami. Má kompletní veřejné rozvody inženýrských sítí.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru městyse, ve starší zástavbě, v blízkosti jsou i technické objekty. Lokalita je bez povodňového rizika. Nemovitosti jsou přístupné z veřejné zpevněné komunikace.

Celková výměra pozemků činí 990 m². Pozemky jsou převážně rovinaté, ve východní části je svah. Jsou oploceny zděným plotem, pletivem a dřevěným plotem. Na pozemku se nacházejí trvalé porosty ovocné a okrasné dřeviny. Nejsou zde žádné vedlejší stavby, pouze přístřešek v havarijním stavu. Parkování je možné nezpevněné na vlastním pozemku.

Na oceňovaném majetku vážne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1 + půda
	Podsklepení	ne
	Dům byl postaven v roce	asi 60. léta
	Rozsah rekonstrukce domu	rekonstrukce interiéru – povrchy, podlahy, rozvody, okna; oprava střechy
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	polovalbová
	Krytina střechy	IPA
	Klempířské prvky	chybí
	Vnější omítky	nezateplené
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	nedokončená rekonstrukce, horší stav fasády

Popis vnitřních prostor	Dispozice	2+kk		
	Typ oken	plastová s dvojsklem		
	Koupelna(y)	příprava na sprchový kout a umyvadlo		
	Toaleta(y)	závěsná toaleta		
	Typ zárubní	chybí		
	Popis místností a rozměry v m ²	1. NP		
		Ostatní prostory	Zádveří	6,50 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	26,70 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	11,20 m ²
		Ostatní prostory	Technická místnost	8,60 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	6,90 m ²
		Pokoj	Pokoj	15,20 m ²
		Podlahová plocha		75,10 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		75,10 m ²
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	příprava na krbová kamna s výměníkem, nový komín, radiátory		
	Řešení ohřevu vody v domě	příprava na bojler		
	Podlahy v domě	beton bez krytiny, keramická dlažba		

	Popis stavu	v rekonstrukci
--	-------------	----------------

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	990 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	ne
	Sklon pozemku	převážně rovinatý, ve východní části svah
	Oplocení	zděný plot, pletivo, dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 27.08.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

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

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu 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. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 494,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - 1 770 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez zvláštního hospodářsko-správního významu	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Rychnov nad Kněžnou - 9 km	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - kompletní IS v obci	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - vlak, autobus	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - MŠ, ZŠ, obchody, základní služby, pošta, lékař, částečná kulturní vybavenost	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **985,00 Kč/m²**

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00

8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 V 1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 II 1,00

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

Index polohy pozemku

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka 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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,970$$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,970 = 0,970$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	985,-	0,970		955,45

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 169	348	955,45	332 496,60
§ 4 odst. 1	zahrada	332	384	955,45	366 892,80
§ 4 odst. 1	zahrada	340/4	258	955,45	246 506,10
Stavební pozemky - celkem			990		945 895,50

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	16,0*6,4 = 102,40	3,10 m
102,40 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(16,0*6,4)*(3,10+2,80/2) = 460,80
Obestavěný prostor - celkem:		460,80 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S 8,20	100	1,008,20	9,05	100,00	9,05	
2. Zdivo	S 21,20	100	1,0021,20	23,39	100,00	23,39	
3. Stropy	S 7,90	100	1,007,90	8,71	100,00	8,71	
4. Střecha	S 7,30	100	1,007,30	8,05	100,00	8,05	
5. Krytina	P 3,40	100	0,461,56	1,72	100,00	1,72	
6. Klempířské konstrukce	S 0,90	100	1,000,90	0,99	0,00	0,00	
7. Vnitřní omítky	S 5,80	100	1,005,80	6,40	80,00	5,12	
8. Fasádní omítky	P 2,80	100	0,461,29	1,42	100,00	1,42	
9. Vnější obklady	C 0,50	100	0,000,00	0,00	100,00	0,00	
10. Vnitřní obklady	S 2,30	100	1,002,30	2,54	90,00	2,29	
11. Schody	C 1,00	100	0,000,00	0,00	100,00	0,00	
12. Dveře	S 3,20	100	1,003,20	3,53	20,00	0,71	
13. Okna	S 5,20	100	1,005,20	5,74	100,00	5,74	
14. Podlahy obytných místností	S 2,20	100	1,002,20	2,43	50,00	1,22	
15. Podlahy ostatních místností	S 1,00	100	1,001,00	1,10	100,00	1,10	
16. Vytápění	S 5,20	100	1,005,20	5,74	60,00	3,44	
17. Elektroinstalace	S 4,30	100	1,004,30	4,74	100,00	4,74	
18. Bleskosvod	C 0,60	100	0,000,00	0,00	100,00	0,00	
19. Rozvod vody	S 3,20	100	1,003,20	3,53	100,00	3,53	
20. Zdroj teplé vody	S 1,90	100	1,001,90	2,10	20,00	0,42	
21. Instalace plynu	C 0,50	100	0,000,00	0,00	100,00	0,00	
22. Kanalizace	S 3,10	100	1,003,10	3,42	100,00	3,42	
23. Vybavení kuchyně	S 0,50	100	1,000,50	0,55	0,00	0,00	
24. Vnitřní vybavení	S 4,10	100	1,004,10	4,52	20,00	0,90	
25. Záchod	S 0,30	100	1,000,30	0,33	100,00	0,33	
26. Ostatní	C 3,40	100	0,000,00	0,00	100,00	0,00	

Součet upravených objemových podílů:

90,65

Rozestavěnost: **85,30**

Koeficient vybavení K₄:

0,9065

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	8,20	100,00	8,20	9,46	60	175	34,29	3,2438
2. Zdivo	S	21,20	100,00	21,20	24,48	60	140	42,86	10,4921
3. Stropy	S	7,90	50,00	3,95	4,56	60	140	42,86	1,9544
3. Stropy	S	7,90	50,00	3,95	4,56	1	80	1,25	0,0570
4. Střecha	S	7,30	100,00	7,30	8,43	60	110	54,55	4,5986
5. Krytina	S	3,40	100,00	3,40	3,93	1	60	1,67	0,0656
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	5,80	6,70	1	60	1,67	0,1119
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	2,80	3,23	60	70	85,71	2,7684
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	2,30	2,66	1	40	2,50	0,0665
12. Dveře	S	3,20	100,00	3,20	3,70	1	50	2,00	0,0740
13. Okna	S	5,20	100,00	5,20	6,00	1	50	2,00	0,1200
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	2,20	2,54	1	40	2,50	0,0635
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,15	1	50	2,00	0,0230
16. Vytápění	S	5,20	100,00	5,20	6,00	1	40	2,50	0,1500
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	4,30	4,97	1	40	2,50	0,1243
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	3,20	3,70	1	40	2,50	0,0925
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	3,10	3,58	1	40	2,50	0,0895
25. Záchod	S	0,30	100,00	0,30	0,35	1	40	2,50	0,0088

Opotřebení: **24,1 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]: = 2 290,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 0,9065

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,1710

Základní cena upravená [Kč/m³] = **5 924,37**

Plná cena: 460,80 m³ * 5 924,37 Kč/m³ = **2 729 949,70 Kč**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce * 0,8530

Nedokončená stavba = **2 328 510,60 Kč**

Koeficient opotřebení: (1 - 24,1 % / 100) * 0,759

Nákladová cena stavby CS_N = **1 767 339,54 Kč**

Koeficient pp * 0,970

Cena stavby CS = **1 714 319,35 Kč**

Rodinný dům - cena zjištěná = **1 714 319,35 Kč**

1.3. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 5,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

Základní cena celkem

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

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

Upravená cena studny

+	9 750,- Kč
=	9 750,- Kč
*	0,9000
*	3,4810
=	30 545,77 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 100 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	12 218,31 Kč
*	0,970
=	11 851,76 Kč

Studna - cena zjištěná

=	11 851,76 Kč
---	---------------------

1.4. Venkovní úpravy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	1 714 319,35 Kč
Celkem	1 714 319,35 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

3,50 % z ceny staveb

	1 714 319,35
*	0,0350

Venkovní úpravy - cena zjištěná

=	60 001,18 Kč
---	---------------------

1.5. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	945 895,50
Celková výměra pozemku	m ²	990,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	300,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	286 635,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	18 631,28

Trvalé porosty = **18 631,28 Kč**

Pozemky - rekapitulace

1.1. Pozemky: **945 895,50 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům	1 714 319,35 Kč
1.3. Studna	11 851,76 Kč
1.4. Venkovní úpravy	60 001,18 Kč
1.5. Trvalé porosty	18 631,28 Kč

Stavby a porosty na pozemku – celkem **+ 1 804 803,57 Kč**

Pozemky - cena zjištěná celkem = **2 750 699,07 Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Liškova č.p. 78, Doudleby nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou

Liškova č.p. 78, Doudleby nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství	K6 - rekonstrukce
Oceňovaný objekt	Liškova č.p. 78, Doudleby nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou	75 m ²	ve výstavbě	990 m ²	bez příslušenství	nedokončená rekonstrukce
1	Rašovice č.p. 43, Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou	60 m ²	po rekonstrukci	627 m ²	garáž se 2 technickými místnostmi, terasa	
2	Kollárova č.p. 682, Vamberk, okres Rychnov nad Kněžnou	119 m ²	po rekonstrukci	691 m ²	sklep, sklad	
3	Komenského č.p. 317, Doudleby nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou	80 m ²	velmi dobrý	196 m ²	krytá terasa, kůlna	
4	Příčná č.p. 117, Častolovice, okres Rychnov nad Kněžnou	110 m ²	velmi dobrý	452 m ²	garáž	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. úpravy na pramen	Cena po úpravě na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 příslušenství	K6 rekonstrukce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3 950 000,00 Kč	1	3 950 000,00 Kč	1	0.9	1.15	0.85	1.15	1.2	1.214055	3 253 559,35 Kč
2	5 290 000,00 Kč	1	5 290 000,00 Kč	1.15	1.3	1.1	0.85	1.15	1.2	1.9289985	2 742 355,68 Kč
3	3 030 000,00 Kč	1.05	3 181 500,00 Kč	1	1	1.1	0.7	1.1	1.2	1.0164	3 130 165,29 Kč
4	4 690 000,00 Kč	1.05	4 924 500,00 Kč	1	1.25	1.2	0.8	1.1	1.2	1.584	3 108 901,52 Kč
Celkem průměr										3 058 745,00 Kč	
Minimum										2 742 355,68 Kč	
Maximum										3 253 559,35 Kč	
Směrodatná odchylka - s										220 356,80 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										2 838 388,20 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										3 279 101,80 Kč	
Koeficient úpravy na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší, u starších prodejů vyšší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: Do porovnání byly zařazeny prodeje nemovitostí v relevantním okolí. Vzhledem ke skutečnosti, že nemovitosti ve shodném stavu nedokončené rekonstrukce nejsou standardně obchodovány, byly do porovnání zařazeny domy již s hotovou rekonstrukcí interiéru nebo po celkové rekonstrukci. Technický stav domů je zohledněn ve 2 koeficientech: K3 – celkový rozsah rekonstrukce (tedy např. i fasáda, střecha, způsob vytápění) a K6 – pouze nedokončené prvky rekonstrukce v interiéru u oceňovaného domu. Dále je zohledněna lokalita, výměra domů i pozemků, příslušenství.

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

= 3 058 745 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 059 000 Kč

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

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha, velikost objektů i užívaných pozemků, technický stav a rozsah rekonstrukce, příslušenství, nedokončené prvky u oceňovaného domu.

Výsledek dle cenového předpisu

2.750.700 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů

3.059.000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 169, součástí je rodinný dům č. p. 78, a parc. č. 332 a 340/4, vč. příslušenství, v obci Doudleby nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou, katastrální území Doudleby nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 690.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

3.060.000 Kč

Slovy: třímilionyšedesát tisíc korun českých

Vypracoval:

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

V Praze, dne 03.09.2025

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

.....
Ing. Jitka Mašínová

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 065354/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 169
Obec:	Doudleby nad Orlicí [576301]
Katastrální území:	Doudleby nad Orlicí [631426]
Číslo LV:	690
Výměra [m ²]:	348
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:	Doudleby nad Orlicí [31429] ; č. p. 78; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 169
Stavební objekt:	č. p. 78
Ulice:	Liškova
Adresní místa:	Liškova č. p. 78

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Malegová Iveta, Liškova 78, 51742 Doudleby nad Orlicí	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	332
Obec:	Doudleby nad Orlicí [576301]
Katastrální území:	Doudleby nad Orlicí [631426]
Číslo LV:	690
Výměra [m ²]:	384
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada

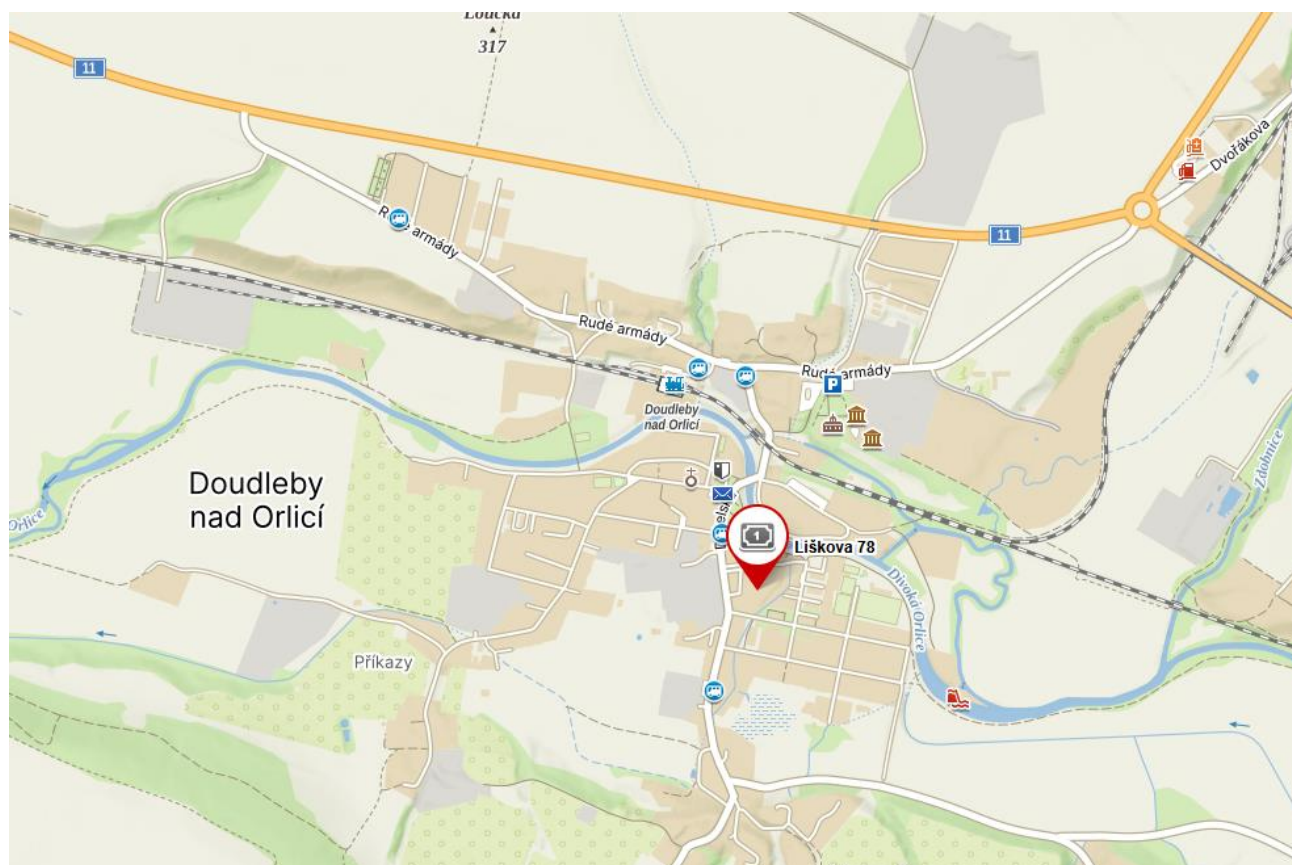
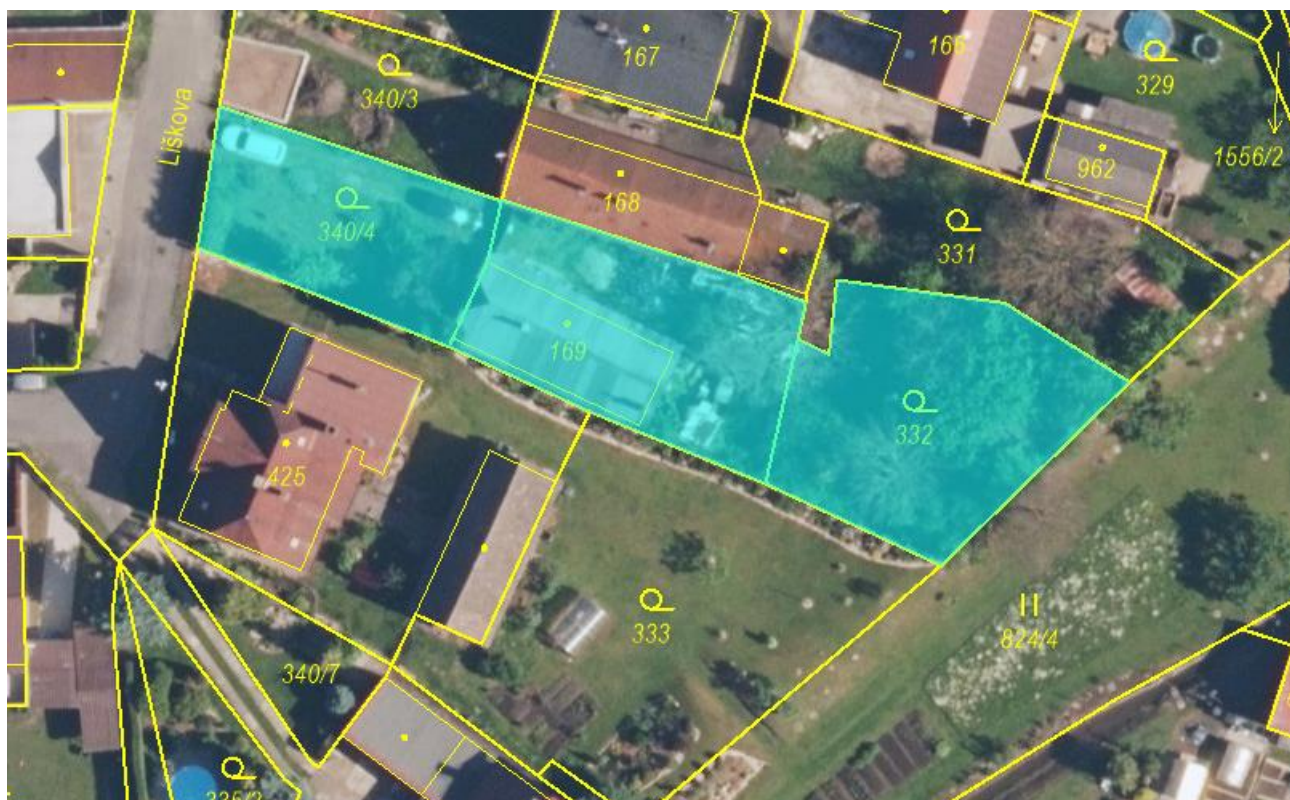


Informace o pozemku

Parcelní číslo:	340/4
Obec:	Doudleby nad Orlicí [576301]
Katastrální území:	Doudleby nad Orlicí [631426]
Číslo LV:	690
Výměra [m ²]:	258
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Ortofoto mapa a mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

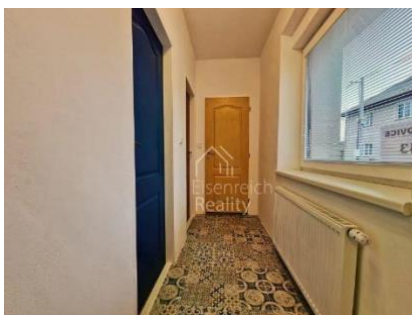
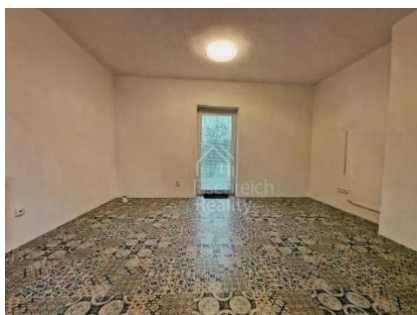
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

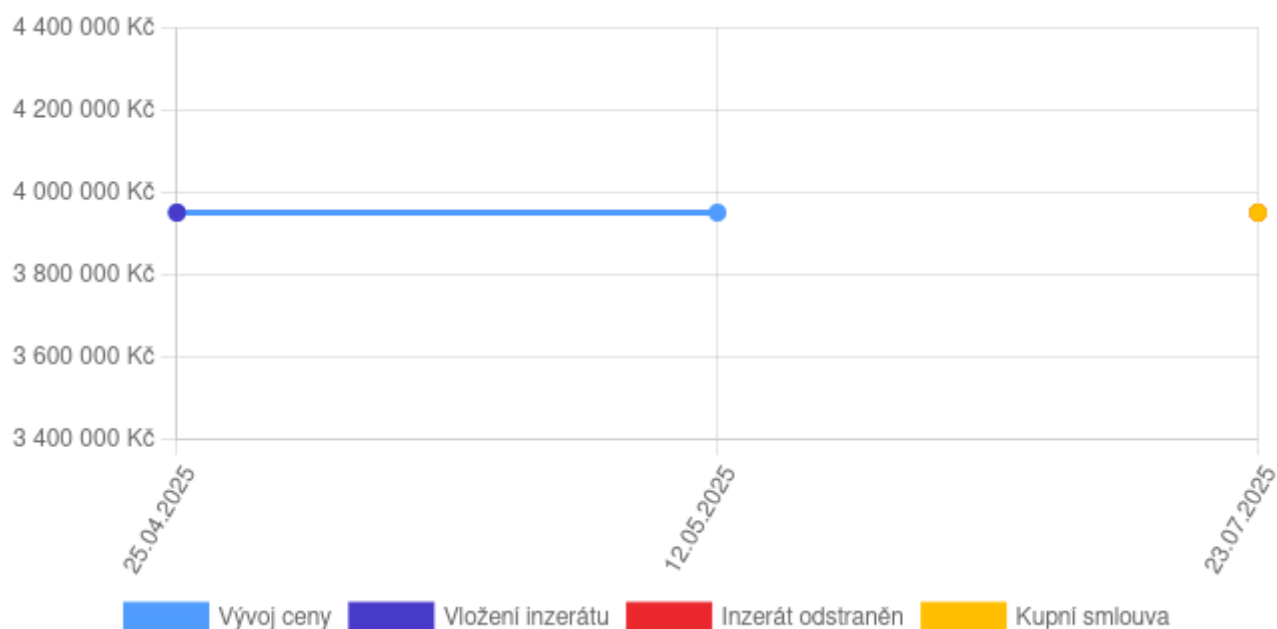
Lokalita	Rašovice č.p. 43, Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou	Cena dle KS	3 950 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.07.2025	Číslo řízení	V-3869/2025-607
Voda	Vodovod	Kanalizace	Vlastní čov
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Elektřina	230V a 400V, 120V
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	Plyn	Plynovod
Stav	Po rekonstrukci	Konstrukce	Cihlová
Rok rekonstrukce	2023	Plocha pozemku	627 m ²
Užitná plocha	60 m ²	Podlahová plocha	60 m ²
Plocha zahrady	457 m ²	Vytápění	Plynový kotel
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Autobus
Typ objektu	Prizemní		

Nabízíme k prodeji rodinný dům v Rašovicích - Týniště nad Orlicí. Tento přízemní dům o dispozici 3+kk a užitné ploše 60m² je po rekonstrukci, kdy došlo k revitalizaci střechy - nová střešní krytina, nad garáží je nově vybudovaný i krov. Dům je zateplený, podřezaný, má plastová okna, nové rozvody vody, odpadů a elektroinstalace. Kanalizace je pomocí ČOV se vsakem. Vytápění a ohřev vody je skrze plynový kotel, voda obecní. Pozemek má velikost 627 m², z čehož zahrada zabírá 457 m². K dispozici je také prostorná garáž s dvěma dalšími technickými místnostmi. Pokud Vás dům zaujal, neváhejte nám napsat nebo zavolat a rádi Vám vše ukážeme osobně.

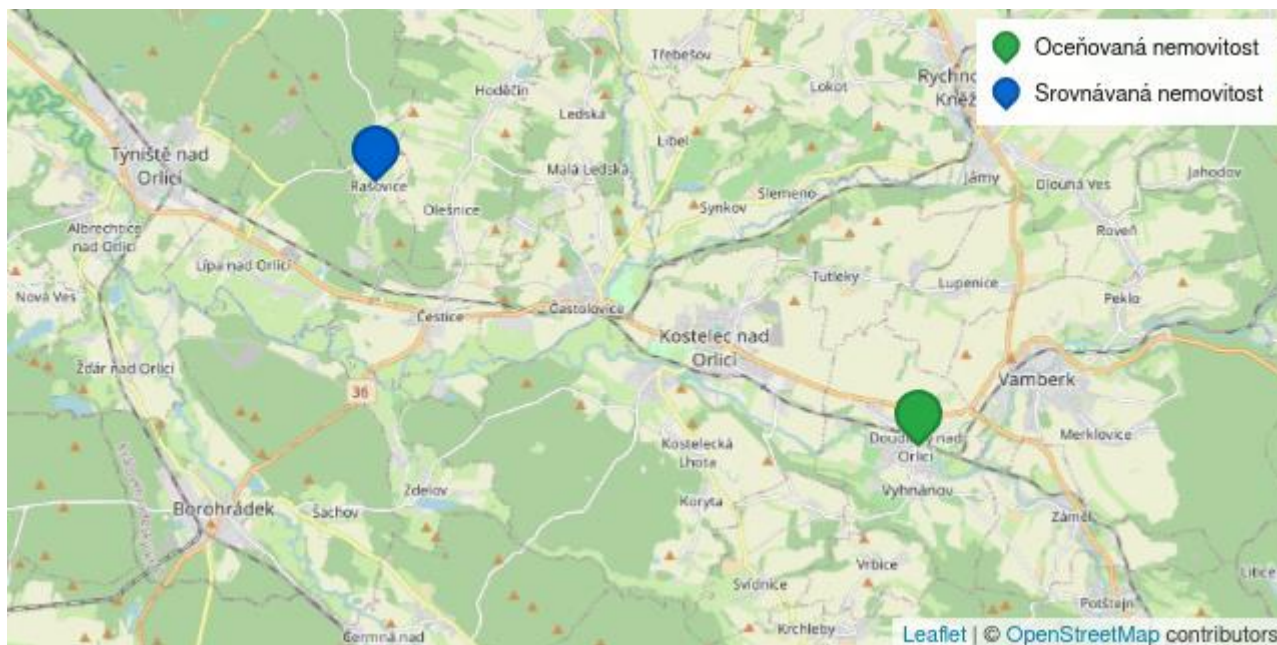
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Kollárova č.p. 682, Vamberk, okres Rychnov nad Kněžnou	Cena dle KS	5 290 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.09.2024	Číslo řízení	V-4462/2024-607
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	E - Nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Po rekonstrukci
Konstrukce	Cihlová	Rok rekonstrukce	2018
Plocha pozemku	691 m ²	Užitná plocha	143 m ²
Podlahová plocha	119 m ²	Vytápění	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Typ objektu	Patrový
Svažitost pozemku	Mírně svažitý		

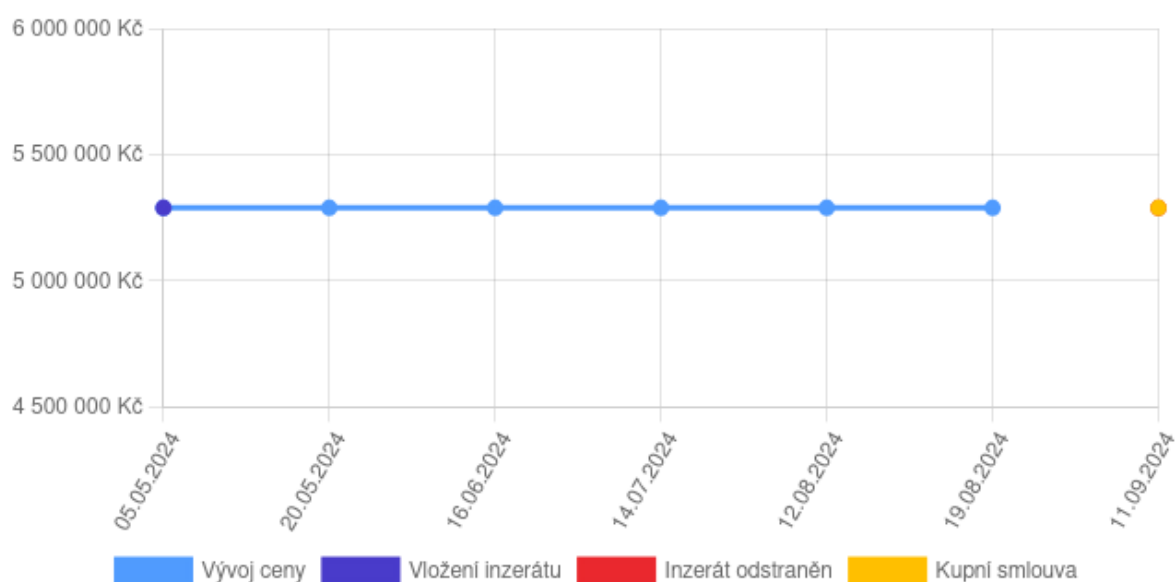
Nabízíme k prodeji rodinný dům v okrajové klidné části města Vamberk, v ulici Kollárova, v klidné zástavbě rodinných domů, cca 800 m od centra obce. V domě se nachází jedna bytová jednotka s následující dispozicí, v I. nadzemním podlaží zádveří, chodba, kuchyň, menší pokoj, velký obývací pokoj, velká koupelna s vanou, sprchovým koutem a WC, dále samostatné WC, v podkroví potom dva samostatné pokoje, v I. podzemním podlaží, přístupném taktéž z pozemku, se nachází technická místnost a menší sklípek. Celková užitná plocha domu činí 143 m², obytná plocha bez podsklepení 119 m². Na dům navazuje vedlejší stavba, sloužící jako sklad či dřevník, o užitné ploše 19 m². Dům prošel v roce 2018 celkovou vnitřní rekonstrukcí, provedena výměna oken, kompletní rekonstrukce podkroví včetně tepelné minerální izolace střešní konstrukce, kompletně nové rozvody elektřiny, vody, odpadu a topení, pořízena nová koupelna, WC, vybavení kuchyně, podlahové krytiny a omítky a sádkartonové obklady v podkroví a podhledy v I. NP, dále proveden ochranný nátěr střešní krytiny. Vytápění ústřední podlahové v I. NP a s radiátory v podkroví, s plynovým kotlem, zaveden veřejný vodovod i kanalizace. Dále proveden nový mostek včetně sjezdu z hlavní ulice s přípravou sloupků pro osazení vrat a vrátek, provedeny nové přípojky vody a kanalizace, nová přípojka elektro v zemi plánována v tomto roce, provedena nová střešní konstrukce včetně krytiny nad skladem. K domu je k užívání mírně svažitý pozemek o celkové výměře 691 m², pozemek oplocen. Vzdálenost do centra města cca 800 m, mateřská škola 250 m, autobusová zastávka a obchod 500 m, vlaková zastávka 1,4 km. PENB E, nemovitosti jsou bez jakýchkoliv omezení vlastnických práv, k užívání od 1.8.2024. Více informací v kanceláři.

2. Fotodokumentace

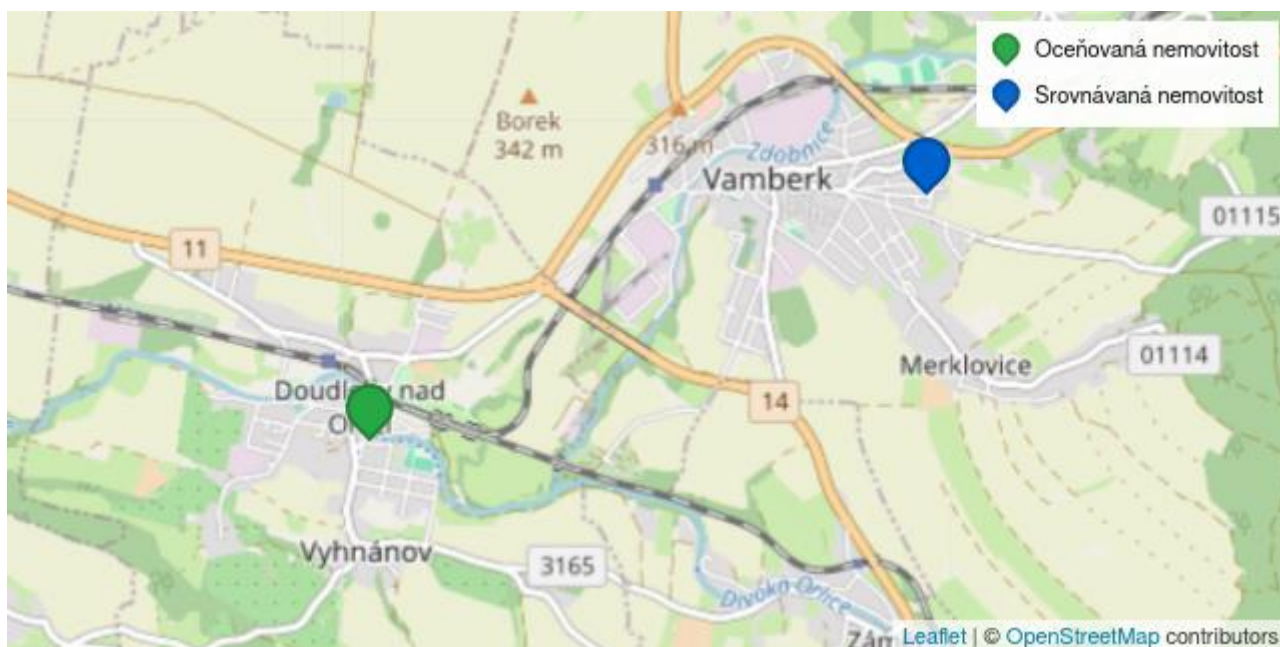




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

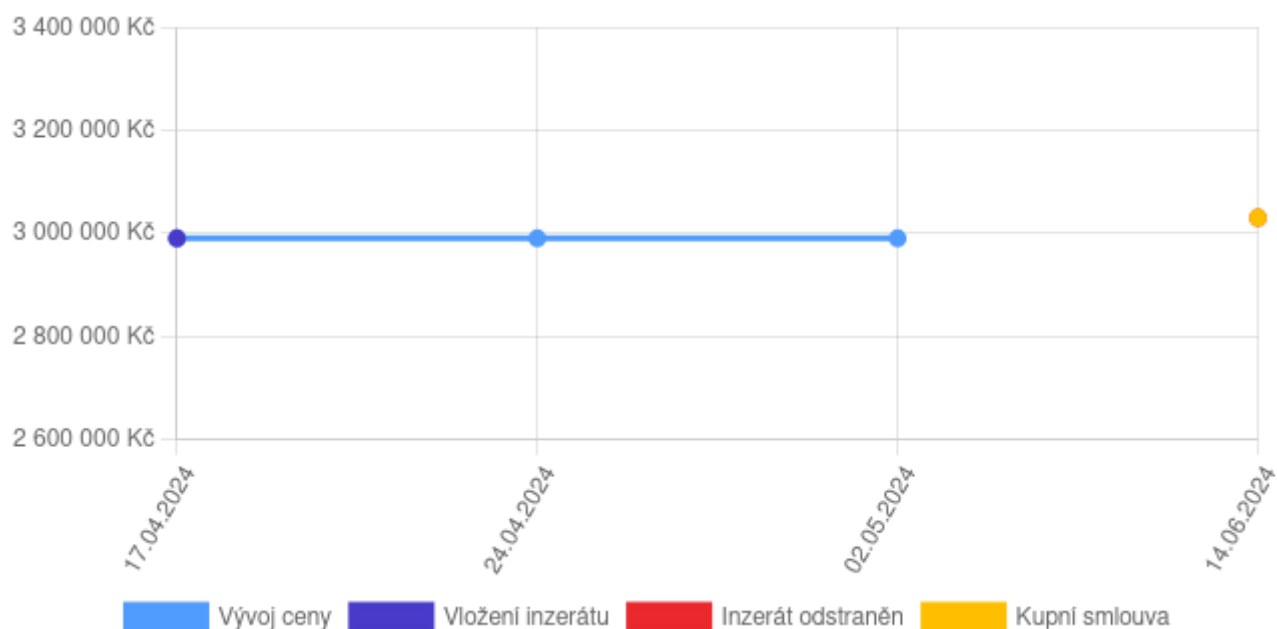
Lokalita	Komenského č.p. 317, Doudleby nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou	Cena dle KS	3 030 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.06.2024	Číslo řízení	V-2875/2024-607
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Počet nadzemních podlaží domu	2	Výtah	Ne
Elektrina	230V, 230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	196 m ²	Užitná plocha	80 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	Typ objektu	Patrový

Nabízíme k prodeji velmi dobře udržovaný řadový rodinný dům o čtyřech místnostech ve vyhledávané lokalitě Doudleby nad Orlicí. Nemovitost se nachází přímo v centru obce, ale zároveň nabízí klidný život s bohatou občanskou vybaveností v dosahu - lékař, mateřská škola i dětské hřiště jsou jen pár kroků od domu. Dům je postaven z cihly, má dvě nadzemní podlaží. Stav nemovitosti je velmi dobrý, což umožňuje okamžité bydlení bez nutnosti dalších investic. Budoucí majitelé ocení fajn sousedy a klid, který lokalita přináší. Ideální pro ty, kteří hledají klidné a přátelské místo pro život. Nechte se okouzlit pohodou a atmosférou Doudleb nad Orlicí. Moc se na Vaši návštěvu těšíme! Prohlídkový den se uskuteční 29.4. od 15h, čas prohlídky si rezervujte u makléřky. Výhodné financování zajistí partner MM finance.

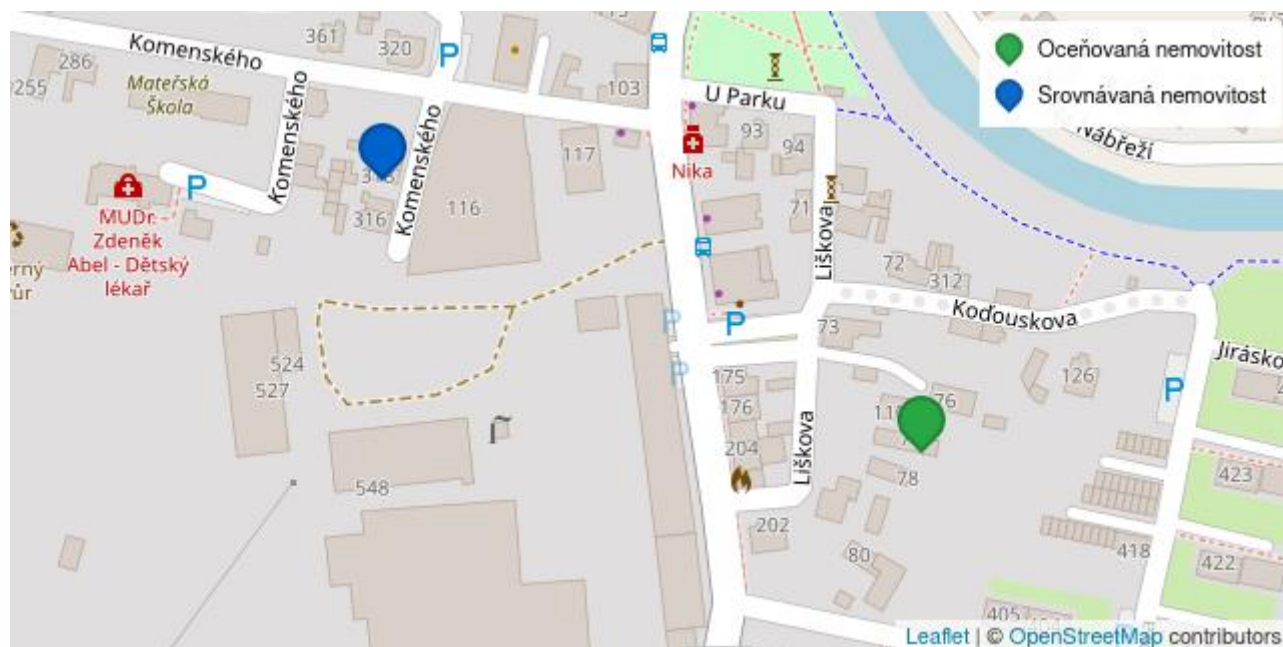
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Příčná č.p. 117, Častolovice, okres Rychnov nad Kněžnou	Cena dle KS	4 690 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.07.2024	Číslo řízení	V-3220/2024-607
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Garáž	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Rok rekonstrukce	2020
Plocha pozemku	452 m ²	Užitná plocha	116 m ²
Podlahová plocha	110 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Silnice
Typ objektu	Patrový		

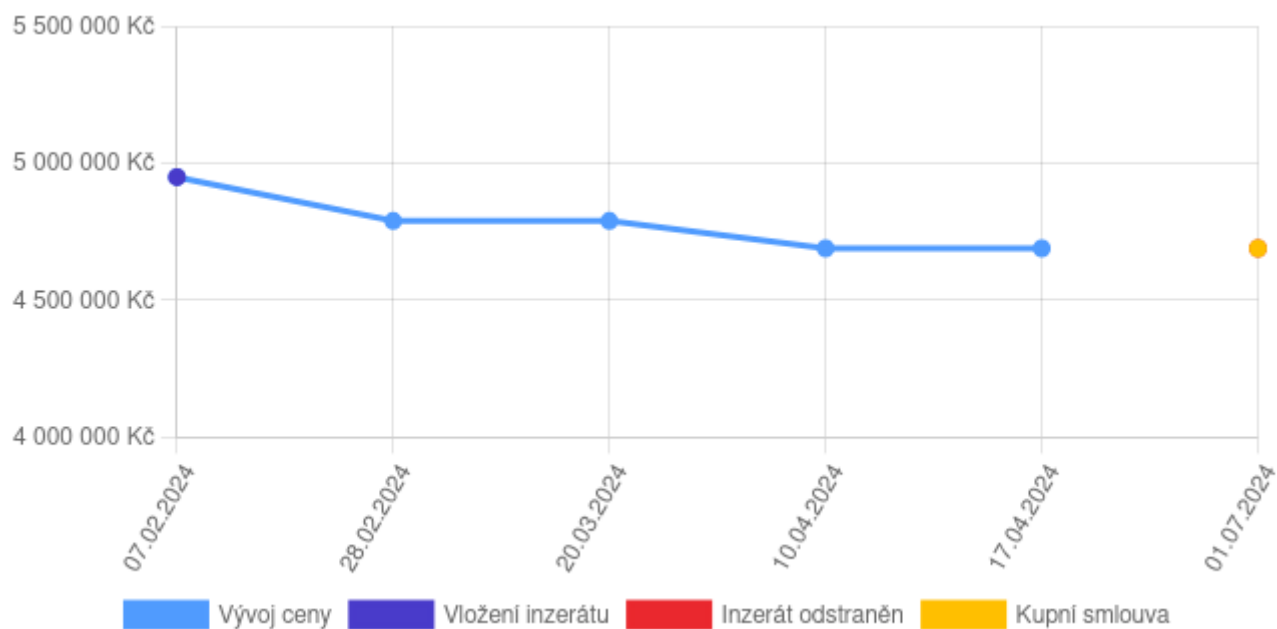
Nabízíme k prodeji kompletně zrekonstruovaný rodinný dům v Častolovicích. Tento dvoupatrový dům s vlastní garáží je ideální volbou pro rodinu hledající klidné bydlení. Dispozice domu je následující: v přízemí se nachází prostorný obývací pokoj, za ním ložnice, dále kuchyně, koupelna, samostatné WC a komora. Podkroví nabízí dva pokoje a dvě komory, které poskytují dostatek úložného prostoru. Vytápění domu je zajištěno ústředním plynovým kotlem s deskovými radiátory, které poskytují pohodlné a rovnoměrné teplo v celém domě. Jako doplňkový zdroj tepla slouží krbová kamna, která dodávají interiéru útulnost a mohou být využita v přechodných obdobích nebo pro zvýšení teploty v chladnějších dnech. Ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem. Rodinný dům je napojen přípojkami na veřejnou vodovodní, kanalizační, elektroinstalační a plynofikační síť, což zajišťuje plnou dostupnost všech městských služeb. V rámci modernizace byla provedena kompletní obnova fasády, výměna oken, revize rozvodů, elektroinstalace a instalace nové střešní krytiny. Tyto úpravy zaručují, že dům je v dobrém technickém stavu, což umožňuje novému majiteli okamžité nastěhování bez dalších nutných investic. Interiér domu je navržen tak, aby poskytoval dostatek prostoru a úložných možností pro pohodlné bydlení. Nenechte si ujít příležitost stát se majiteli tohoto rodinného domu, který bude připravený k nastěhování již k 1.7.2024. Do konce dubna 2024 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 4,89 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

