

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 057184/2024

Zadavatel znaleckého posudku: JUDr. Nartin Horák, LL., MBA, advokát a insolvenční správce, Koperníkova 1215/4, 700 30 Ostrava

Číslo jednací: ---

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: V Koutě č.p. 205, Mníšek, okres Liberec

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 17.07.2024

Zpracováno ke dni: 17.07.2024

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

Znalecký posudek obsahuje 29 stran textu včetně titulního listu a 30 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.08.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny budovy č.p. 205 s pozemky parc. č. st. 123, p.p.č. 1047/2 a 1394 a p.p.č. 1045/2 v obci Mníšek, okres Liberec, katastrální území Fojtka na listu vlastnictví č. 138.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

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

Řadu důležitých informací k ocenění poskytl starosta obce pan Roman Slezák a byly použity též informace z inzerce RK, kdy byla tato nemovitost nabízena bez výsledku do 2/2024 za cenu 14 990 000,-Kč.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Dům č.p. 205 s pozemky na LV 138
Adresa předmětu ocenění:	V Koutě č.p. 205, Mníšek, okres Liberec
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Liberec
Obec:	Mníšek
Ulice:	V Koutě
Katastrální území:	Fojtka

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 17.07.2024. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Přítomná osoba prohlídce - odhadce Ing. Zdeněk Mazáček.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Diviš Pavel, V Koutě 205, Fojtka, 46331 Mníšek

Nemovitosti:

budova č.p. 205 a pozemku parc. č. st. 123, p.p.č. 1047/2 a 1394, p.p.č. 1045/2 v obci Mníšek, okres Liberec, katastrální území Fojtka na listu vlastnictví č. 138.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Budova je vedena v KN jako rodinný dům. Dle vyjádření starosty obce již v minulosti sloužila k podnikové rekreaci, později jako penzion, nyní je před dokončením další rekonstrukce a modernizace k využití jako penzion s restaurací.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby a nebytové jednotky

Narízené prohlídce nebyl povinný ani jiné osoby přítomny, obhlídka nemovitostí byla provedena z vně objektu, stavebně technický stav se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby a fotografií a popisu z realitní inzerce, kdy byla tato nemovitost nabízena bez výsledku do 2/2024 za cenu 14 990 000,-Kč. Užitná plocha stavby se dovozuje dle plochy zastavěné a podlažnosti budovy.

Dům č.p. 205 a pozemky parc. č. st. 123, p.p.č. 1047/2 a 1394

Typ stavby - penzion s restaurací. Stavba má 1 nadzemní podlaží. V objektu se v části nachází půda a má v části vybudované podkroví. Jižně od hlavní stavby se nachází vedlejší zděná stavba, která sloužila jako sklad a je ve špatném stavu, určeném k rekonstrukci.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má smíšené, stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytina je hliníkový plech a klempířské prvky tvoří hliníkový plech. Vnější omítky jsou ze stříkaného břizolitu. Zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1920.

V roce 2020 - 2022 proběhla kompletní rekonstrukce domu, která nebyla zcela dokončena.

Vady stavby:

rozvody: bez vad

vybavení: chybí vybavení kuchyně a zařizovací předměty soc. zařízení

podlahy: keramická dlažba, částečně chybí

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako po rekonstrukci, s nedodělky.

Popis

V přízemí se nachází veškeré sociální zázemí, kuchyně, jídelna a společenská místnost s krbem. V patře je pět pokojů po čtyřech lůžkách.

Podlahové plochy byly odvozeny z ploch zastavěných.

Podlahová plocha	366,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství (vedlejší stavba zděného skladu)	526,00 m ²

Okna jsou plastová s dvojsklem Místnosti jsou orientované na sever, jih, západ. Kuchyňské vybavení chybí. V soc. zařízeních chybí sprchové kouty, umyvadla, toalety. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří lustry a bodová svítidla, většinou neinstalována.

Do domu je zavedena závěsným kabelem elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Zdrojem vody je dle popisu v inzerci nový vrt. Při místním šetření nebyl dohledán. Dle sdělení starosty obce se původní studna nachází na pozemku vlastníka sousedního domu č.p. 43, odběr vody není právně zajištěn. Na pozemku je osazena plastová ČOV, stavebně nedokončená. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje dle realitní inzerce elektrokotel s podlahovým topením v kombinaci s radiátory. Ohřev vody zajišťuje bojler.

P.p.č. 1045/2

Pozemek tvoří jednotný funkční celek se stavbou. Nachází se severně od přístupové komunikace. Je veden v KN jako travní porost. Dle územního plánu je zařazen v plochách Z - sídelní zeleň. Z tržního hlediska ho lze ocenit jako pozemek zemědělský, s využitím louka, pastvina.

Popis pozemku a lokality

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

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Objekt je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami a rekreačními chalupami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná mateřská a základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět do Liberce a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních a sportovních zařízení. Obecní úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti v sousedním Liberci. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na listu vlastnictví jsou k oceňované nemovitosti zapsána zástavní práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis stavby	Typ stavby	penzion s restaurací
	Počet nadzemních podlaží	1
	Počet podzemních podlaží	0
	PENB	
	Stavba byla postavena v roce	1920
	Rozsah rekonstrukce stavby	V roce 2020 - 2022 proběhla kompletní rekonstrukce domu, která nebyla zcela dokončena.
	Základy	smíšené
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	hliníkový plech
	Klempířské prvky	hliníkový plech
	Vnější omítky	stříkaný břizolit
	Vnitřní omítky	štukové
	Společné prostory stavby	
	Popis stavu stavby	po rekonstrukci
Vady stavby	nedodělky	

Popis nebytové jednotky	Využití	Restaurace a ubytování
	Dispozice	v 1.NP restaurace se zázemím, v podkroví ubytovací prostory se zázemím
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Orientace místností	sever, jih, západ
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	plastové
	Typ zárubní	obložkové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné
	Osvětlovací technika	chybí

Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	366,00 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství	526,00 m ²
Elektřina	230V a 400V	
Vodovod	Dle inzerce nový vrt. Dle sdělení starosty obce se původní studna nachází na pozemku vlastníka sousedního domu, odběr vody není právně zajištěn.	
Svod splašek	na pozemku je osazena plastová ČOV, stavebně nedokončená	
Plynovod	ne	
Řešení vytápění v jednotce	Ústřední s elektrokotlem	
Topná tělesa	Podlahové a radiátory	
Řešení ohřevu vody v jednotce	bojler	
Podlahy v jednotce	kuchyně: keramická dlažba	
Popis stavu nebytové jednotky	po rekonstrukci	
Rekonstrukce	2022	

Popis pozemku užívaného se stavbou	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; 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 lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

Věcná práva, jiné	Věcná břemena	Na listu vlastnictví jsou k oceňované nemovitosti zapsána zástavní práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.
	Další informace	Vlastník byl nekontaktní. Řadu důležitých informací k ocenění poskytl starosta obce pan Roman Slezák, zčásti realitní inzerce.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 17.07.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Mníšek 205
463 31 Mníšek
LV: 142
Kraj: Liberecký
Okres: Liberec
Obec: Mníšek
Katastrální území: Mníšek u Liberce
Počet obyvatel: 1 771
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 4\,415,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	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)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,778,00 \text{ Kč/m}^2$

Obsah

Dům č.p. 205 s pozemky

1. Dům č.p. 205
2. Zděný sklad
3. Přípojka vody
4. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm² závěs. kabelem
5. Čistírny pro 17 - 20 ekv. obyvatel - stavební část
6. Pozemky
7. Porosty

P.p.č. 1045/2

1. Pozemek

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

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

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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,019}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

Dům č.p. 205 s pozemky

1. Dům č.p. 205

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
I.NP	11,40*19,20+0,4*5,50+4,08*6,90 +7,10*3,06	= 270,96
podkroví	11,40*19,20+0,40*5,50+4,08*6,90	= 249,23

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	270,96 m ²	3,60 m	975,46
podkroví	249,23 m ²	2,60 m	648,00
Součet	520,19 m²		1 623,46

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 623,46 / 520,19	= 3,12 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	520,19 / 2	= 260,10 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
I.NP	(11,40*19,20+0,4*5,50+4,08*6,90)*3,60+(7,10*3,06)*2,70	= 955,90 m ³
podkroví a zastřešení	(11,40*19,20)*(0,30+5,20*0,50)+(0,40*5,50)*(2,20+2,70*0,50)+(4,08*6,90)*(2,20+3,40*0,50)+7,10*3,06*0,90*0,50	= 762,13 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	955,90 m ³
podkroví a zastřešení	Z	762,13 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 718,03 m ³

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	kamenné a betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	cihelne masivní zdivo	S	100
3. Stropy	trámové s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová a pultová střecha	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	hliníkový plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	bříazolítové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	dřevěné s kovovými zárubněmi, kovové, dřevěné s obložkami	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	chybí	C	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	el.bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	digestoř	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10

8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	C	3,30	100	0,00	0,00
15. Vytápění	C	4,90	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8830

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9454
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9731
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8830
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9390
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 467,78
Plná cena: 1 718,03 m ³ * 5 467,78 Kč/m ³	=	9 393 810,07 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 104 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 184 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 104 / 184 = 56,5 %		
Koeficient opotřebení: (1- 56,5 % / 100)	*	0,435
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 086 307,38 Kč
Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	4 208 896,60 Kč
Dům č.p. 205 - cena zjištěná	=	4 208 896,60 Kč

2. Zděný sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ A
Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	8,0*13,10 =	104,80	3,00 m
		104,80 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(8,0*13,10)*(3,00) =	314,40
Z	zastřešení	8,0*13,10*3,90*0,50 =	204,36

Obestavěný prostor - celkem: **518,76 m³**

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	kamenné bez izolací	P	100
2. Obvodové stěny	cihelné zdivo	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný vázaný, sedlový	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	stříkaný břizolit	S	100
8. Schodiště	dřevěné	S	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	zdvojená	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	S	3,80	100	1,00	3,80
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10

10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	P	4,90	100	0,46	2,25
Součet upravených objemových podílů					94,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9400

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9400
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
			<hr/>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 146,06
Plná cena: 518,76 m ³ * 3 146,06 Kč/m ³	=	1 632 050,09 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 104 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 104 / 140 = 74,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 74,3 % / 100)	*	0,257
Nákladová cena stavby CS_N	=	419 436,87 Kč
Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	432 019,98 Kč
Zděný sklad - cena zjištěná	=	432 019,98 Kč

3. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	30,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,3440
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	1 023,26
Plná cena: 30,00 m * 1 023,26 Kč/m		=	30 697,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 104 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 104 / 110 = 94,5 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	*	0,150

Nákladová cena stavby CS _N	=	4 604,67 Kč
Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	4 742,81 Kč

Přípojka vody - cena zjištěná = 4 742,81 Kč

4. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm² závěs. kabelem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.2. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm² závěs. kabelem

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	125,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0750
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	345,94
Plná cena: 15,00 m * 345,94 Kč/m	=	5 189,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 50 = 8,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 8,0 \% / 100)$

	*	0,920
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 773,97 Kč
Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	4 917,19 Kč

Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm² závěs. kabelem - cena zjištěná = 4 917,19 Kč

5. Čistírny pro 17 - 20 ekv. obyvatel - stavební část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.5.4. Čistírny pro 17 - 20 ekv. obyvatel - stavební část

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	66 940,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2970
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	198 631,06

Plná cena: 1,00 ks * 198 631,06 Kč/ks = **198 631,06 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 60 = 6,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 6,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,933
=	185 322,78 Kč
*	1,030
=	190 882,46 Kč

Čistírny pro 17 - 20 ekv. obyvatel - stavební část - cena zjištěná = **190 882,46 Kč**

6. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,990**

Index polohy pozemku **I_P = 1,040**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,040 = 1,030

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 778,-	1,030		1 831,34

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 123	612	1 831,34	1 120 780,08
§ 4 odst. 1	orná půda	1047/2	701	1 831,34	1 283 769,34

§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	1394	206	1 831,34	377 256,04
Stavební pozemky - celkem			1 519	2 781 805,46	

Pozemky - cena zjištěná celkem = 2 781 805,46 Kč

7. Porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	2 781 805,46
Celková výměra pozemku	m ²	1 519,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	80,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	146 507,20
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	12 453,11

Porosty = 12 453,11 Kč

P.p.č. 1045/2

1. Pozemek

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 100-250 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	120,00%
Celková úprava ceny:	120,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1045/2	83746	295	1,28	120,00	2,82	831,90
část	1045/2	87869	256	1,15	120,00	2,53	647,68
část							

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 551 m² **1 479,58**

Pozemek - cena zjištěná celkem = 1 479,58 Kč

Výsledky analýzy dat

Dům č.p. 205 s pozemky

1. Dům č.p. 205	4 208 896,60 Kč
2. Zděný sklad	432 020,- Kč
3. Přípojka vody	4 742,80 Kč
4. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm ² závěs. kabelem	4 917,20 Kč
5. Čistírny pro 17 - 20 ekv. obyvatel - stavební část	190 882,50 Kč
6. Pozemky	2 781 805,50 Kč
7. Porosty	12 453,10 Kč

Dům č.p. 205 s pozemky - celkem: **7 635 717,70 Kč**

P.p.č. 1045/2

1. Pozemek	1 479,60 Kč
------------	-------------

P.p.č. 1045/2 - celkem: **1 479,60 Kč**

Zjištěná cena - celkem: 7 637 197,30 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 7 637 200,- Kč

slovy: sedm milionů šest set třicet sedm tisíc dvě stě 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.

Dům č.p. 205 a pozemky parc. č. st. 123, p.p.č. 1047/2 a 1394

V Koutě č.p. 205, Mníšek, okres Liberec							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Pozemky
Oceňovaný objekt	V Koutě č.p. 205, Mníšek, okres Liberec	366 m ²	cihlová	po rekonstrukci	vedlejší stavba před rekonstrukcí	stavební nedodělky	1519 m ²
1	A. F. Ressela č.p. 24, Mníšek, okres Liberec	550 m ²	cihlová	ve výstavbě	bez vedlejších staveb	stavební nedodělky	6 092 m ² , vč. zeleně
2	Janov nad Nisou č.p. 390, okres Jablonec nad Nisou	399 m ²	cihlová	dobry	2 garáže, parkovací stání, kryté posezení s krbem a udírnou a terasa nad garáží	stavební nedodělky	604 m ²
3	Janov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	514 m ²	cihlová	dobry	bez vedlejších staveb	bez nedodělků	2041 m ²
4	Janov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	702 m ²	cihlová	dobry	letní přístřešek ke grilování	bez nedodělků	nezjištěno, předpoklad podobná rozloha
5	Albrechtice v Jizerských horách, okres Jablonec nad Nisou	450 m ²	cihlová	po rekonstrukci	bez vedlejších staveb	bez nedodělků	399 m ²

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K7 Pozemky	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	31 221,30 Kč	0.9	28 099,17 Kč	1	0.87	1	0.9	0.92	1	1.1	0.792396	35 461,02 Kč
2	21 303,26 Kč	0.9	19 172,93 Kč	1	0.97	1	0.85	1.05	1	0.95	0.82243875	23 312,29 Kč
3	21 206,23 Kč	0.9	19 085,60 Kč	1	0.89	1	0.85	0.92	1.05	1.03	0.75270237	25 356,10 Kč
4	19 344,73 Kč	0.9	17 410,26 Kč	1	0.8 ¹	1	0.9	0.96	1.05	1	0.72576	23 989,00 Kč
5	22 211,11 Kč	0.9	19 990,00 Kč	1.05	0.92	1	1	0.92	1.05	0.93	0.86783508	23 034,33 Kč
Celkem průměr											26 230,55 Kč	
Minimum											23 034,33 Kč	
Maximum											35 461,02 Kč	
Směrodatná odchylka - s											5 237,43 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											20 993,12 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											31 467,98 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší												
Komentáře:												
[K2; č.4] srovnávaná nemovitost je výrazně větší												

Porovnávané vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), konstrukci stavby (zohledněno koef. K3), technickém stavu (zohledněno koef. K4), vedlejšími stavbami (zohledněno koef. K5), Koeficient K6 umožňuje zohlednit úvahu odhadce, v daném případě nedodělky rekonstrukce. Porovnávané nemovitosti mají horší vlastnosti. Mají větší podlahovou plochu, horší stav, menší vedlejší stavby. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) menší než 1.

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

26 230,55 Kč/m²

* 366 m²

= 9 600 381 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

9 600 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

V Koutě č.p. 205, Mníšek, okres Liberec							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Pozemky
Oceňovaný objekt	V Koutě č.p. 205, Mníšek, okres Liberec	366 m ²	cihlová	po rekonstrukci	vedlejší stavba před rekonstrukcí	stavební nedodělky	1519 m ²
1	A. F. Ressler č.p. 24, Mníšek, okres Liberec	550 m ²	cihlová	ve výstavbě	bez vedlejších staveb	stavební nedodělky	6 092 m ² , vč. zeleně
2	Janov nad Nisou č.p. 390, okres Jablonec nad Nisou	399 m ²	cihlová	dobrý	2 garáže, parkovací stání, kryté posezení s krbem a udírnou a terasa nad garáží	stavební nedodělky	604 m ²
3	Janov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	514 m ²	cihlová	dobrý	bez vedlejších staveb	bez nedodělků	2041 m ²
4	Janov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	702 m ²	cihlová	dobrý	letní přístřešek ke grilování	bez nedodělků	nezjištěno, předpoklad podobná rozloha
5	Albrechtice v Jizerských horách, okres Jablonec nad Nisou	450 m ²	cihlová	po rekonstrukci	bez vedlejších staveb	bez nedodělků	399 m ²

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	31 221,30 Kč	0.9	28 099,17 Kč
2	21 303,26 Kč	0.9	19 172,93 Kč
3	21 206,23 Kč	0.9	19 085,60 Kč
4	19 344,73 Kč	0.9	17 410,26 Kč
5	22 211,11 Kč	0.9	19 990,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	17 410,26 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	28 099,17 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.61
Střední hodnota			20 751,59 Kč
Medián			19 990,00 Kč
Rozdíl max-min			10 688,91 Kč

Základní cena: 20 751,59 Kč/m²

Úprava ceny: 20 751,59 Kč * 1,2000 = 24 901,91 Kč/m²

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

24 901,91 Kč/m²

* 366 m²

= 9 114 099 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

9 114 000 Kč

Pozemek parc. č. 1045/2 v katastrálním území Mníšek u Liberce

Mníšek u Liberce, Mníšek, okres Liberec					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Mníšek u Liberce, Mníšek, okres Liberec	551 m ²	travní porost	nehodnotí se	ocenění celku
1	Bílý Kostel nad Nisou, okres Liberec	712 m ²	travní porost	nehodnotí se	prodej podílu 1/2
2	Bílá, okres Liberec	652 m ²	orná půda	nehodnotí se	prodej podílu 3/16
3	Světlá pod Ještědem, okres Liberec	364 m ²	orná půda	nehodnotí se	ocenění celku
4	Janův Důl, okres Liberec	2009 m ²	travní porost	nehodnotí se	ocenění celku
5	Bulovka, okres Liberec	16819 m ²	travní porost	nehodnotí se	ocenění celku

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	28,09 Kč	0.9	25,28 Kč	1	0.99	1	1	0.85	0.8415	30,04 Kč
2	30,67 Kč	0.9	27,61 Kč	1	0.99	1.05	1	0.81	0.841995	32,79 Kč
3	28,04 Kč	1	28,04 Kč	1	1.02	1.05	1	1	1.071	26,18 Kč
4	48,28 Kč	1	48,28 Kč	1	0.92	1	1	1	0.92	52,48 Kč
5	33,30 Kč	1	33,30 Kč	1	0.8 ¹	1	1	1	0.8	41,63 Kč
Celkem průměr										36,62 Kč
Minimum										26,18 Kč
Maximum										52,48 Kč
Směrodatná odchylka - s										10,53 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										26,10 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										47,15 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Komentáře:										
[K2; č.5] velikost srovnávaného pozemku je výrazně větší										

Porovnávání vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), ve velikosti plochy (zohledněno koef. K2), skutečný způsob využití (zohledněno koef. K3), možnost připojení inženýrských sítí u zemědělských pozemků zpravidla nezohledňujeme, (zohledněno koef. K4), dalšími vlastnostmi, prodej celku či podílu (zohledněno koef. K5).

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

$$36,62 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 551 \text{ m}^2$$

$$= 20\,180 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

20 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Mníšek u Liberce, Mníšek, okres Liberec					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Mníšek u Liberce, Mníšek, okres Liberec	551 m ²	travní porost	nehodnotí se	ocenění celku
1	Bílý Kostel nad Nisou, okres Liberec	712 m ²	travní porost	nehodnotí se	prodej podílu 1/2
2	Bílá, okres Liberec	652 m ²	orná půda	nehodnotí se	prodej podílu 3/16
3	Světlá pod Ještědem, okres Liberec	364 m ²	orná půda	nehodnotí se	ocenění celku
4	Janův Důl, okres Liberec	2009 m ²	travní porost	nehodnotí se	ocenění celku
5	Bulovka, okres Liberec	16819 m ²	travní porost	nehodnotí se	ocenění celku

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	28,09 Kč	0,9	25,28 Kč
2	30,67 Kč	0,9	27,61 Kč
3	28,04 Kč	1	28,04 Kč
4	48,28 Kč	1	48,28 Kč
5	33,30 Kč	1	33,30 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	25,28 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	48,28 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1,91
Střední hodnota			32,50 Kč
Medián			33,30 Kč
Rozdíl max-min			23,00 Kč

Základní cena: 32,50 Kč/m²

Úprava ceny: 32,50 Kč * 1,0500 = 34,13 Kč/m²

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

$$\begin{aligned}
 & 34,13 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad * 551 \text{ m}^2 \\
 \hline
 & = 18\,806 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

19 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

Dům č.p. 205 a pozemky parc. č. st. 123, p.p.č. 1047/2 a 1394	7 635 720 Kč
Pozemek parc. č. 1045/2	1 480 Kč
Celkem:	7 637 200 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

Dům č.p. 205 a pozemky parc. č. st. 123, p.p.č. 1047/2 a 1394	9 600 000 Kč
Pozemek parc. č. 1045/2	20 000 Kč
Celkem:	9 620 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

Dům č.p. 205 a pozemky parc. č. st. 123, p.p.č. 1047/2 a 1394	9 114 000 Kč
Pozemek parc. č. 1045/2	19 000 Kč
Celkem:	9 133 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti

Kladné vlivy - klidné turisticky atraktivní místo, dobrý stav po celkové rekonstrukci	Záporné vlivy - nedodělky rekonstrukce, nedořešený odběr a zdroj vody
---	---

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

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání. Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny budovy č.p. 205 s pozemky parc. č. st. 123, p.p.č. 1047/2 a 1394 a p.p.č. 1045/2 v obci Mníšek, okres Liberec, katastrální území Fojtka na listu vlastnictví č. 138.

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

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

9 620 000,- Kč

Slovy: devětmilionůšestsetdvacetisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,

Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.08.2024

.....
Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 057184/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 123
Obec:	Mníšek [564231]
Katastrální území:	Fojtka [697591]
Číslo LV:	138
Výměra [m ²]:	612
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:	Fojtka [97594] ; č. p. 205; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 123
Stavební objekt:	č. p. 205
Ulice:	V Koutě
Adresní místa:	V Koutě č. p. 205

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Diviš Pavel, V Koutě 205, Fojtka, 46331 Mníšek	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Diviš Pavel
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Diviš Pavel
Zahájení exekuce - Diviš Pavel
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.07.2024 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1047/2
Obec:	Mníšek [564231]
Katastrální území:	Fojtka [697591]
Číslo LV:	138
Výměra [m ²]:	701
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda

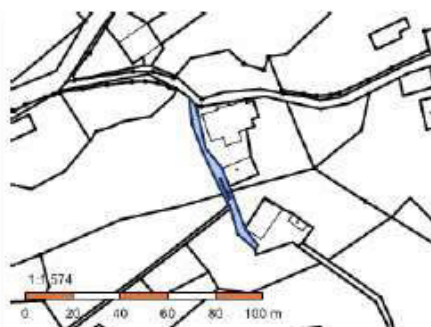


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Diviš Pavel, V Koutě 205, Fojtka, 46331 Mníšek	

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1394
Obec:	Mníšek [564231]
Katastrální území:	Fojtka [697591]
Číslo LV:	138
Výměra [m ²]:	206
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Diviš Pavel, V Koutě 205, Fojtka, 46331 Mníšek	

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1045/2
Obec:	Mníšek [564231]
Katastrální území:	Fojtka [697591]
Číslo LV:	138
Výměra [m ²]:	551
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Diviš Pavel, V Koutě 205, Fojtka, 46331 Mníšek	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
83746	295
87869	256

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

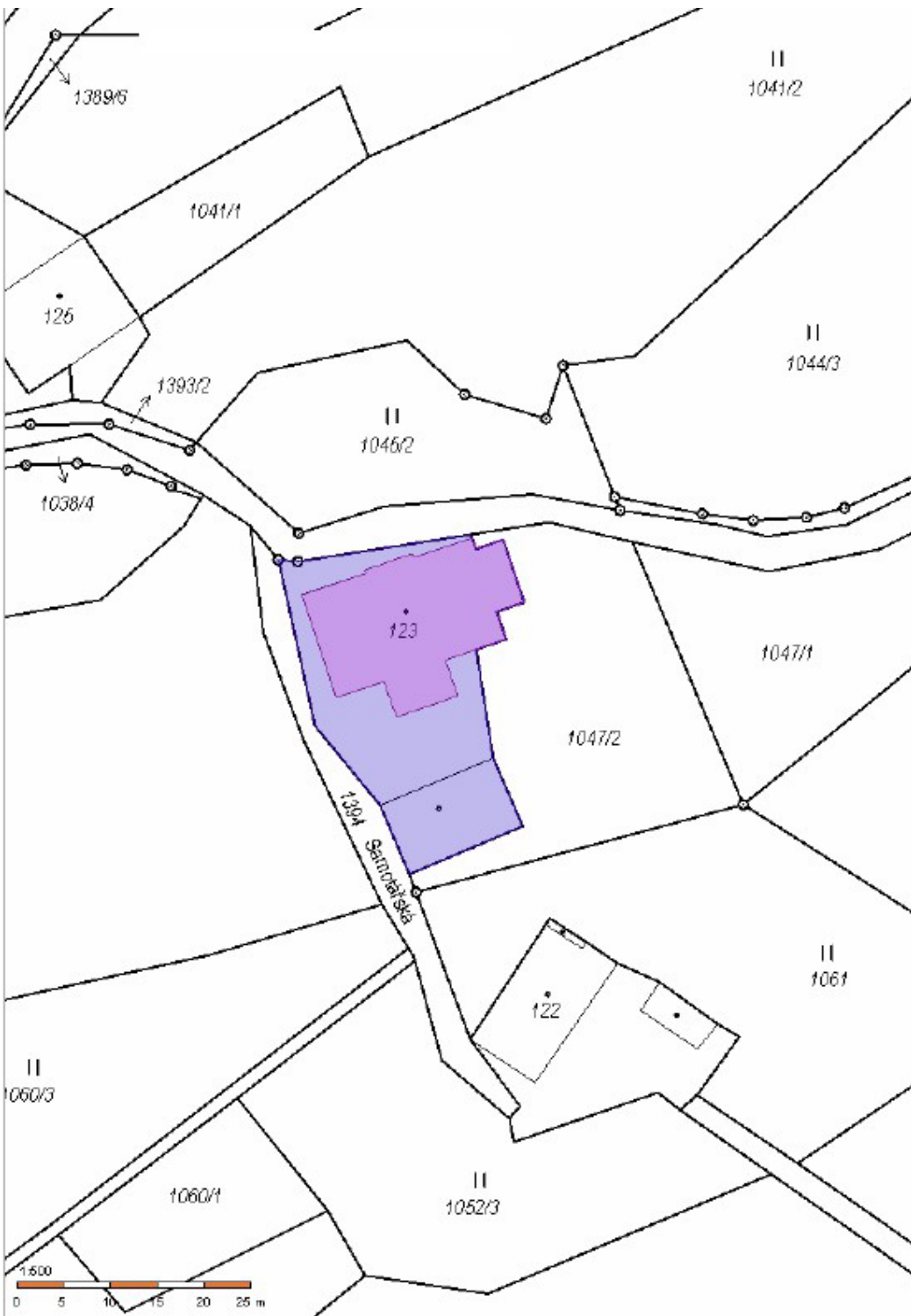
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Diviš Pavel
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Diviš Pavel
Zahájení exekuce - Diviš Pavel
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

^{*} Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.07.2024 09:00.

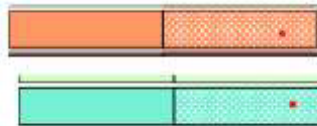
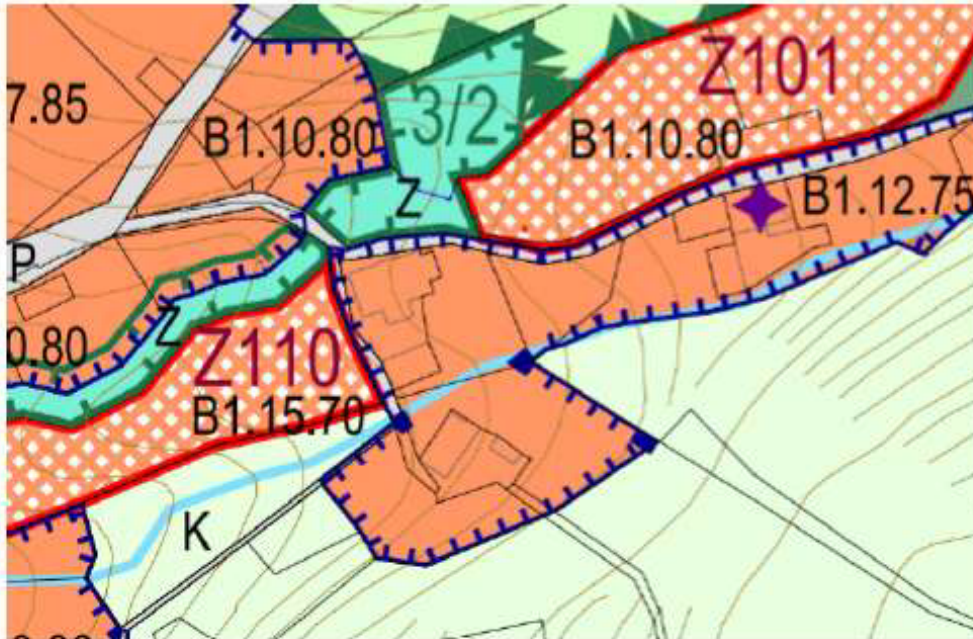
Katastrální mapa



Ortofoto mapa



Územní plán



PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (B)

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ (Z)

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ		Z
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření		
HLAVNÍ VYUŽITÍ		
není definováno		
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ		
hospodářská zeleň - zejména extenzivně hospodářsky využívané louky a pastviny		
doprovodná zeleň - zejména podél vodotečí a komunikací umožňujících připojení přilehlých ploch, mokřady, remízky, ostatní sídelní a krajinná zeleň		
přírodní i cíleně založená zeleň s prostorovou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele - zejména parkové upravené plochy, parky a lesoparky, pobytové louky		
PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ		<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska:</p> <ul style="list-style-type: none"> významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů <p>specifické podmínky:</p>

Situace

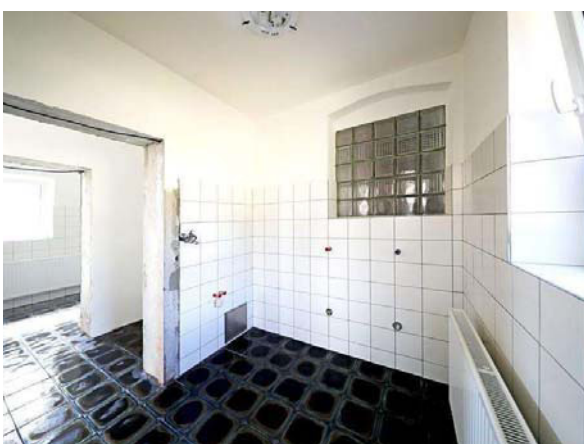
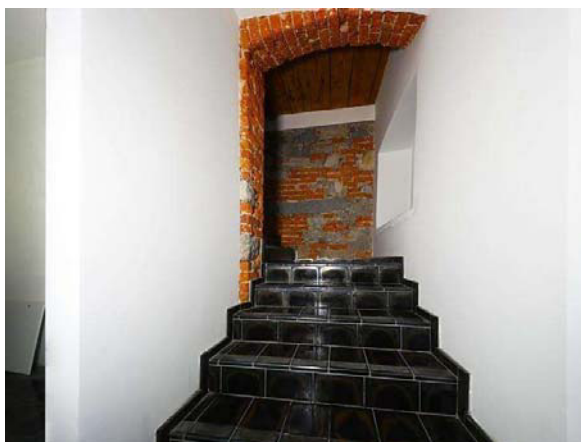


Fotodokumentace předmětu ocenění – z místního šetření





Fotodokumentace předmětu ocenění – z realitní inzerce



Srovnávané nemovitosti

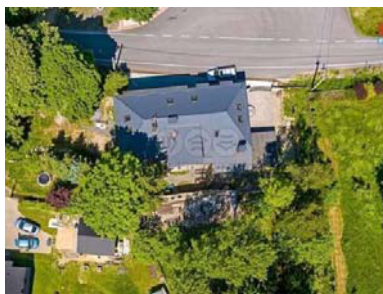
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

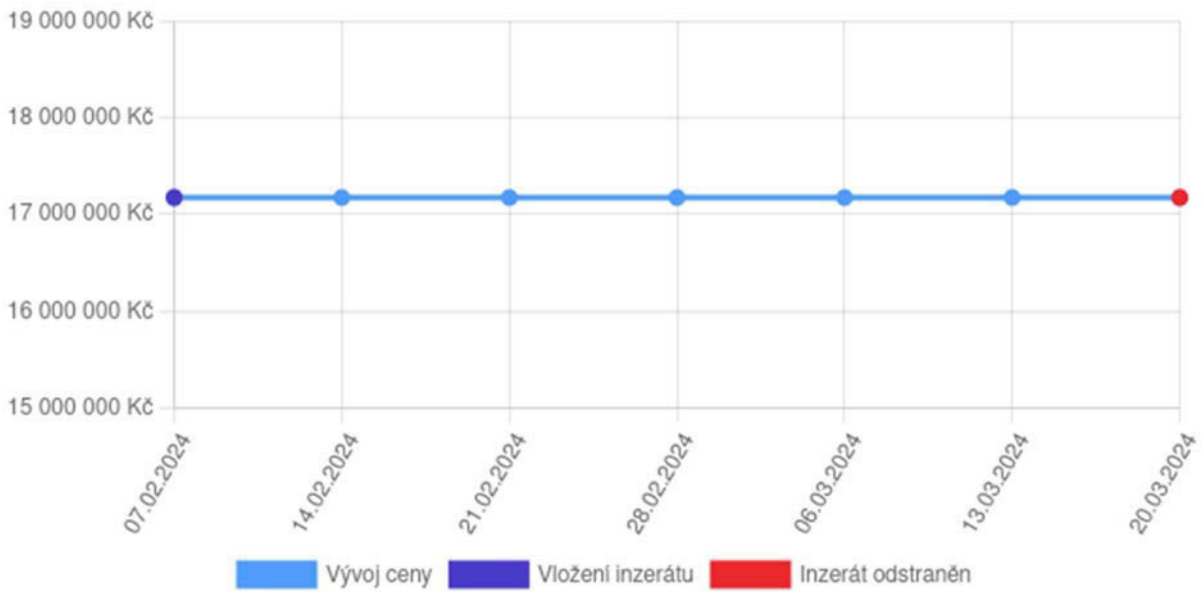
Lokalita	A. F. Ressela č.p. 24, Mníšek, okres Liberec	Cena	17 171 717 Kč
Poznámka k ceně	Cena bude sdělena zájemci na prohlídce nemovitosti. V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	Konstrukce	Cihlová
Stav	Ve výstavbě	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Podlaží bytu	3
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Ústřední vytápění, Elektrokotel	Garáž	Ano
Užitná plocha	550 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Septik	Počet nadzemních podlaží domu	4
Voda	Vodovod		

Korekce ceny u této skvělé nabídky penzionu! Projekt penzionu či hotelu na úpatí Jizerských hor v těsné blízkosti Vodní nádrže Fojtka a golfového resortu Ypsilon Golf Liberec. Projekt je těsně před dokončením, po kterém bude moci kapacitně pojmout až 40 hostů. Ubytovací prostory jsou koncipovány v prvním a druhém podlaží. V přízemí se nachází společenský sál, který lze dotvořit do podoby restaurace. Vybavená kuchyň a normované sociální zázemí je již hotové. Ve zrekonstruovaných sklepních prostorách lze vybudovat malou vinárnu se samostatným vstupem. Připraven je i projekt na dobudování wellnessu na základech kamenné hospodářské budovy. Nad budovou se nachází menší vodní nádrž napájena horským pramenem. Nedokončený penzion je výzva a příležitost zároveň. Příležitost vnést do jeho dokončení své myšlenky, vize a plány a výzva k odvaze pustit se do toho. Nabízíme vám obojí a těšíme se na vás při prohlídce

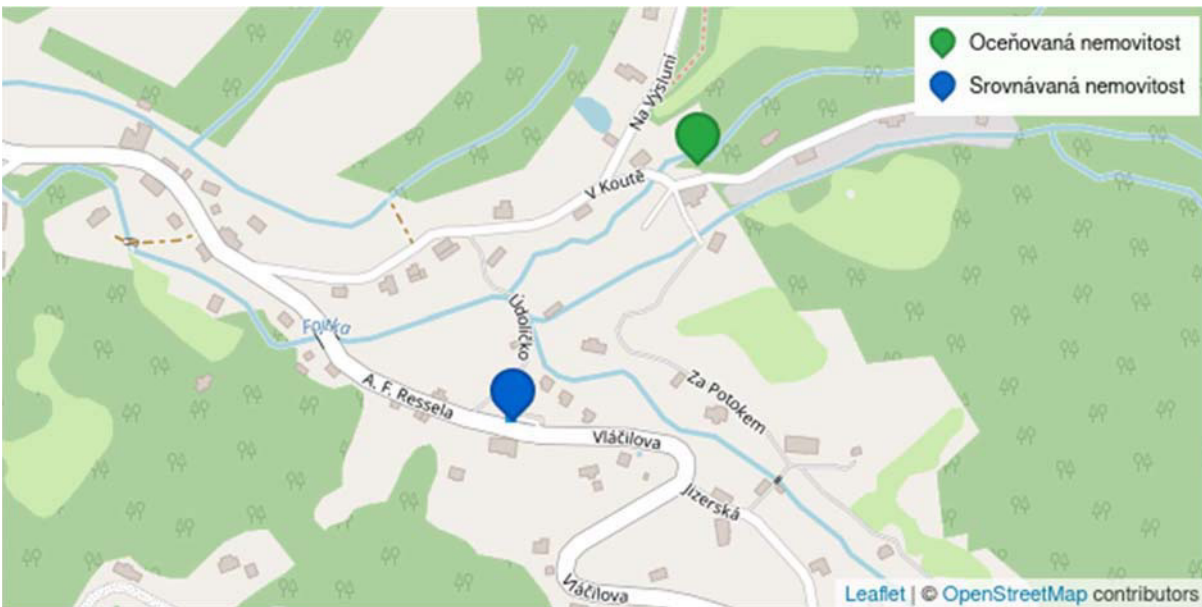
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



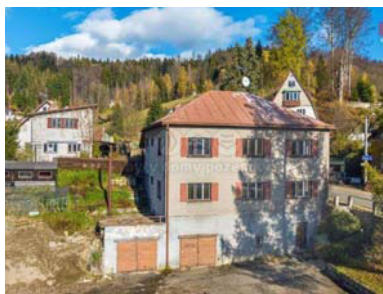
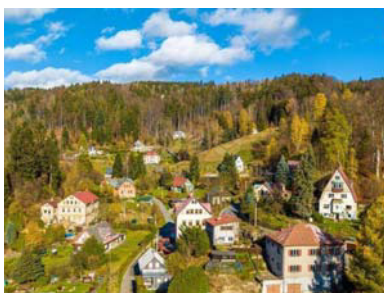
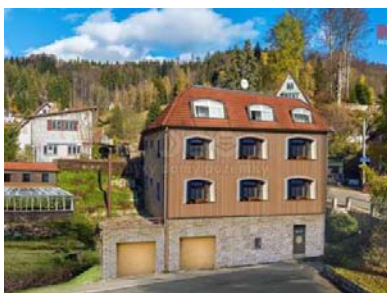
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

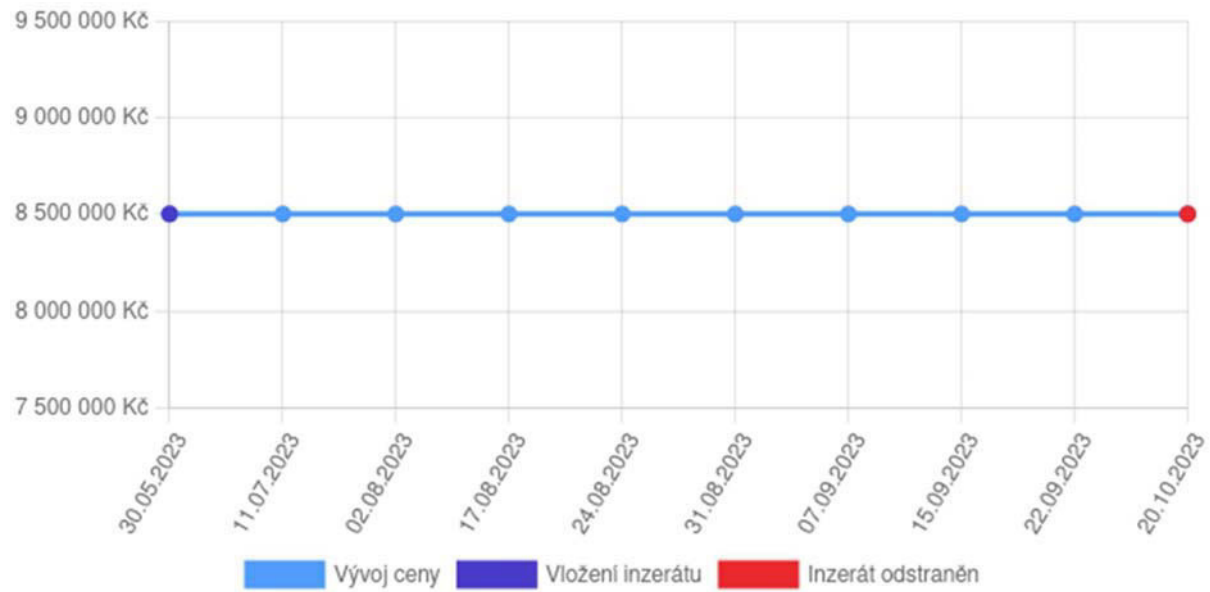
Lokalita	Janov nad Nisou č.p. 390, okres Jablonec nad Nisou	Cena	8 500 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Elektřina	230V a 400V	Vytápění	Elektrokotel
Užitná plocha	399 m ²	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Voda	Vodovod		

Vážným zájemcům nabízíme nemovitost se skvělou polohou vhodnou k investici jako apartmánový dům postavený v centru zimních a letních sportů v Jizerských horách. Současný stav 2 bytové jednotky lze rozšířit na 4 pohodlné apartmány. Původně rodinný dům má obyvatelná 2 nadzemní podlaží a prostornou půdu připravenou k vestavbě další bytové jednotky. Na dvoře je stavba se zavedenou vodou i elektřinou a je vhodná pro vybudování samostatného bytu. V domě začala rekonstrukce koupelny v 2.NP, na výměnu čekají okna, podlahy a kuchyně. Vedení vody, elektroinstalace a topení jsou funkční (původní kotel na tuhá paliva je v domě a funguje). Na zahradě je kryté posezení s krbem a udírnou a terasa nad garáží. Zahradka je menší nenáročná na údržbu. Na dvorek vjedete přímo z hlavní silnice. Velkou výhodou je vlastní parkování (2 garáže a parkovací stání). Naproti domu je restaurace a obchod. Krásná příroda a široké sportovní využití je největší devizou této oblasti. Zavolejte si o detaily a prohlídku.

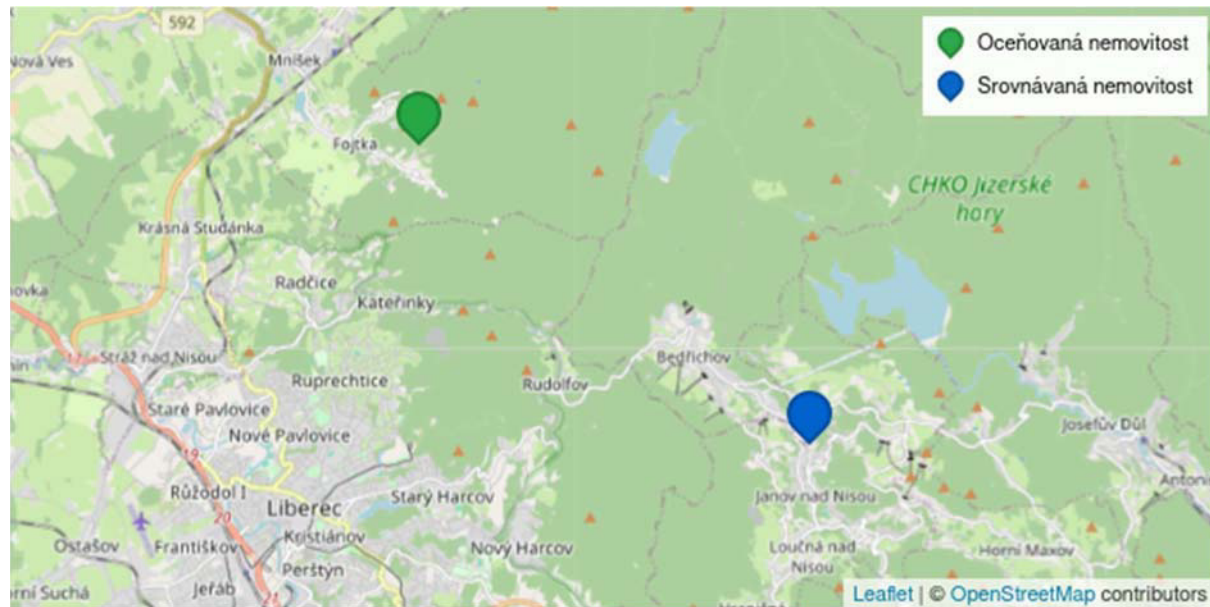
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

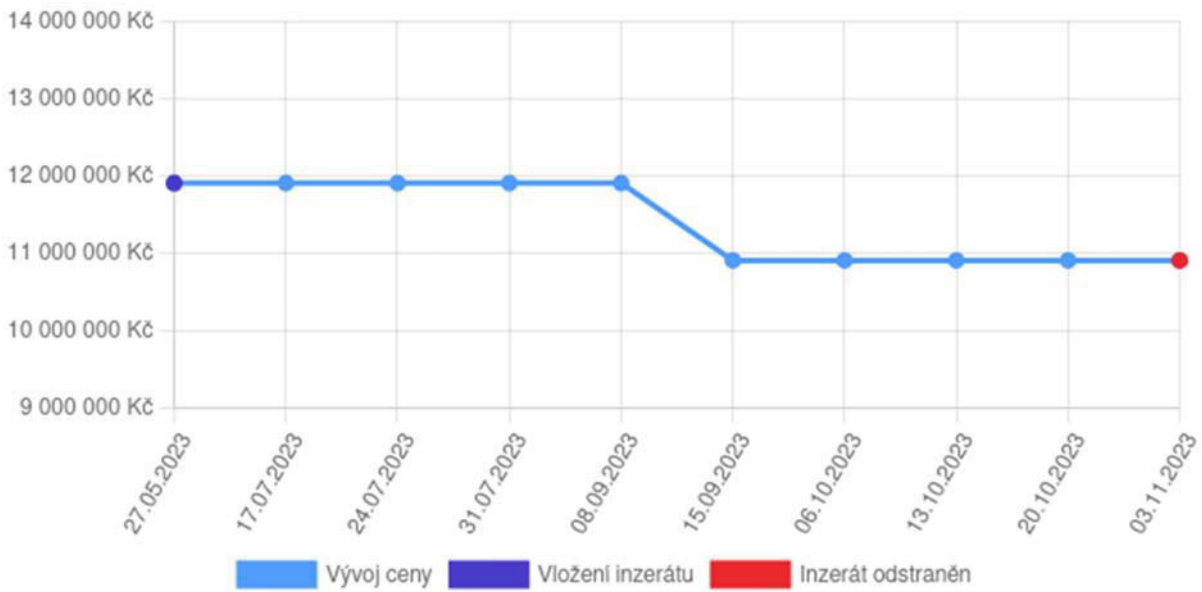
Lokalita	Janov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Cena	10 900 000 Kč
Poznámka k ceně	vč. realitních a právních služeb	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Užitná plocha	514 m ²		

Exkluzivně nabízíme 3-patrový penzion (chatu) v Janově nad Nisou v Jizerských horách s kapacitou 44 lůžek. V katastru nemovitostí evidovaná jako stavba pro rodinnou rekreaci. Zastavěná plocha parcely 428 m² + 2 garáže 36 m² + plocha okolních pozemků 1 577 m². Dvorek a pozemek kolem garáží (parc.č. 356/22 o výměře 258 m²) je v pronájmu od Státního pozemkového úřadu. V přízemí chaty (užitná plocha 197 m²) se nachází vstupní hala, restaurace s minibarem, kuchyně, byt správce domu, technické zázemí, toalety, sprchy, lyžařna či úschovna kol a vstup do sklepa a schodiště. V 1. patře (užitná plocha 213 m²) je 9 pokojů různých velikostí s 32 lůžky, sprchy, toalety a schodiště. Ve 2. patře (užitná plocha 104 m²) jsou 3 pokoje s 12 lůžky. Ve všech pokojích je umyvadlo, k dispozici koupelny a toalety na patře. Pouze 1 pokoj má vlastní koupelnu a WC. Podkroví je prádné. Chata je částečně podsklepena. Zdrojem vody je vydatná studna na pozemku, pravidelně testovaná (možno doložit). Odpad je sveden do septiku s 3 komorovým pískovým filtrem a voda odváděna přepadem. Chata je napojena na elektřinu 240/400V. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler, pokoje jsou vytápěny ele. přímotopy, v restauraci jsou krbová kamna. U veškerých zařízení prováděny pravidelné kontroly a revize (revizní zprávy k dispozici na vyžádání). Aktuálně je chata pronajímána a má nasmlouvanou klientelu do 30.6.2024 (školy v přírodě, výlety, lyžařské pobyty). Výhodou nemovitosti je velmi dobrá lokalita v Jizerských horách - Ski areál Severák se sjezdovkami s umělým zasněžováním 2 km, bobová dráha 3 km, lanový park 3,5 km, Rozhledna Slovanka 1 km pěšky, Rozhledna Královka a mnoho dalších krásných míst Jizerských hor jak pro pěší turistiku, tak na kole či na běžkách, i na koni. Pravidelná autobusová linka má zastávku 200 m od chaty. V rámci komplexních realitních služeb pomůžeme s financováním. Pro více informací a sjednání prohlídky kontaktujte makléřku.

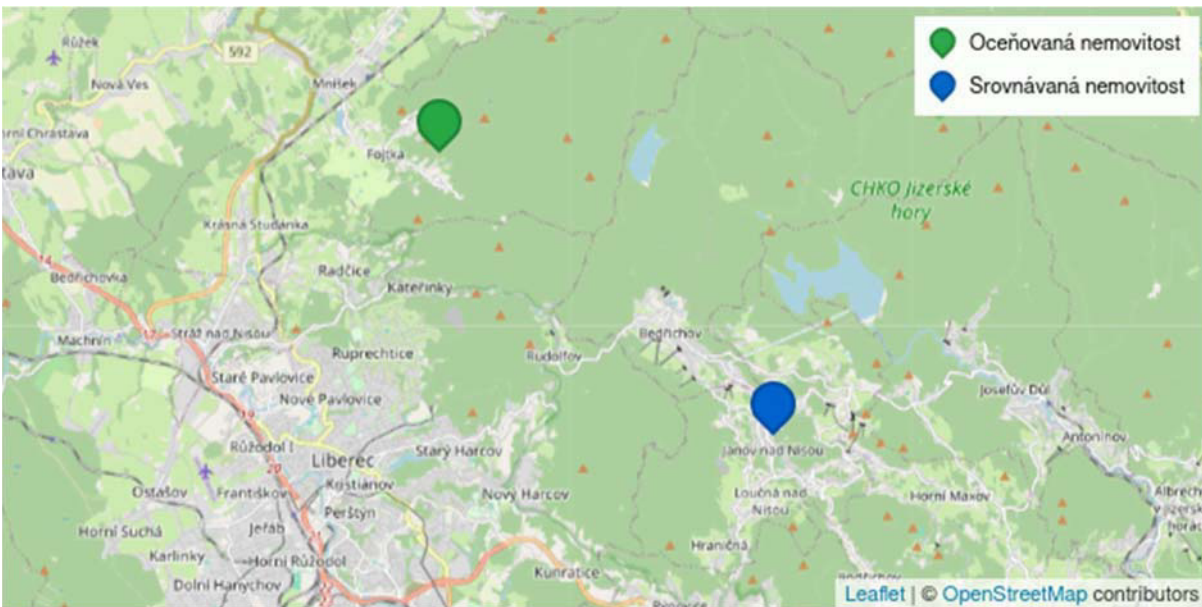
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



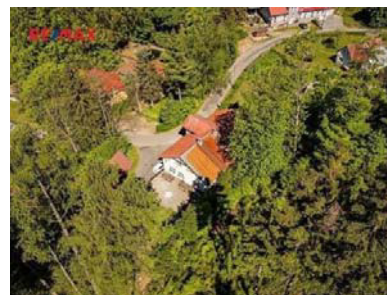
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

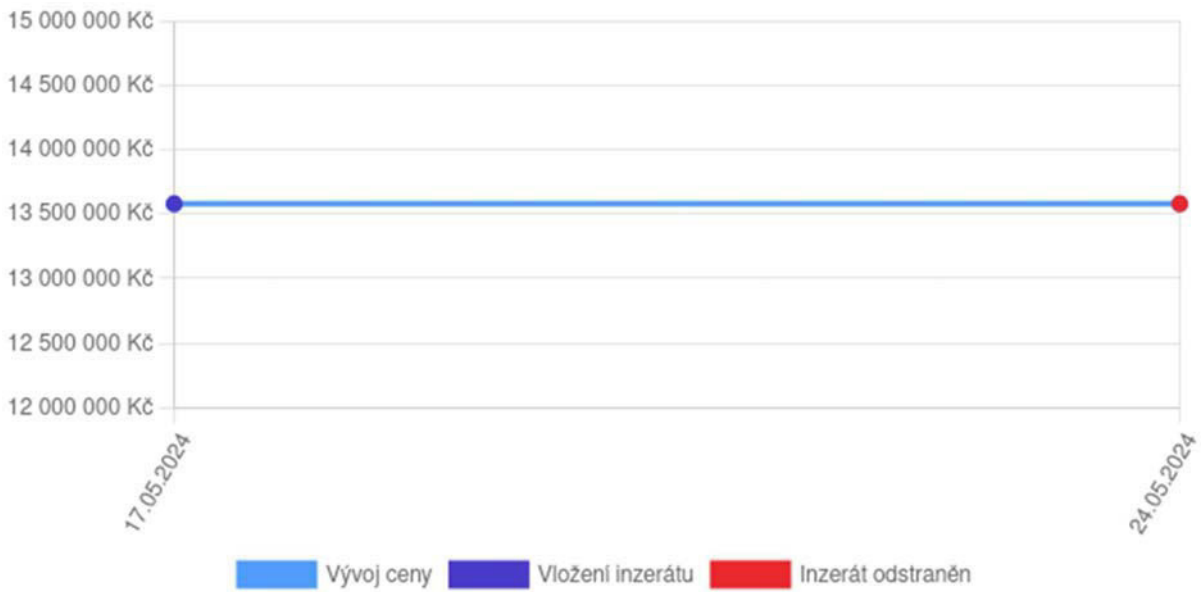
Lokalita	Janov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Cena	13 580 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Vytápění	Elektrokotel	Užitná plocha	702 m ²
Kanalizace	Vlastní čov	Počet nadzemních podlaží domu	2
Voda	Připojení ke studni, Místní zdroj		

Nabízíme k prodeji penzion v části obce Janov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou. Během rekonstrukce v posledních 4 letech byla provedena nová elektroinstalace, výměna vodovodního a topenářského systému, nivelace podlah a položení tvrzeného lina. Nové bojlerů zabezpečují dostatečné zásobování teplou vodou. Součástí nemovitosti je také samostatná budova naproti penzionu na vlastním pozemku, kde se nachází nová čistička odpadních vod s kapacitou 250 tisíc litrů. Voda je zajištěna z vlastní studny a pro energetickou soběstačnost slouží vodní elektrárna umístěná ve sklepě. Každé patro je vybaveno novým elektrokotlem a měděnými rozvody topení s novými radiátory. V objektu se nachází 6 rodinných apartmánů, prostorná společenská místnost s televizí, barem, krbem, moderně vybavenou kuchyní a dětským koutkem. Celková kapacita penzionu je 31 lůžek. Součástí je i venkovní terasa pro relaxaci na čerstvém jizerském vzduchu s možností grilování či posezení u ohniště. Tato nemovitost se nachází v malebném prostředí Jizerských hor, s velmi dobrou přístupností a možností parkování na pozemku u budovy. Je to ideální a vyhledávané místo pro klidnou dovolenou. Za dobu svého fungování má penzion své stálé zákazníky, kteří se velmi rádi vrací, což potvrzují i svými kladnými recenzemi. Náklady: zálohy za elektřinu cca. 15 tis. měsíc. V případě zájmu o prohlídku či doplňující informace nás neváhejte kontaktovat.

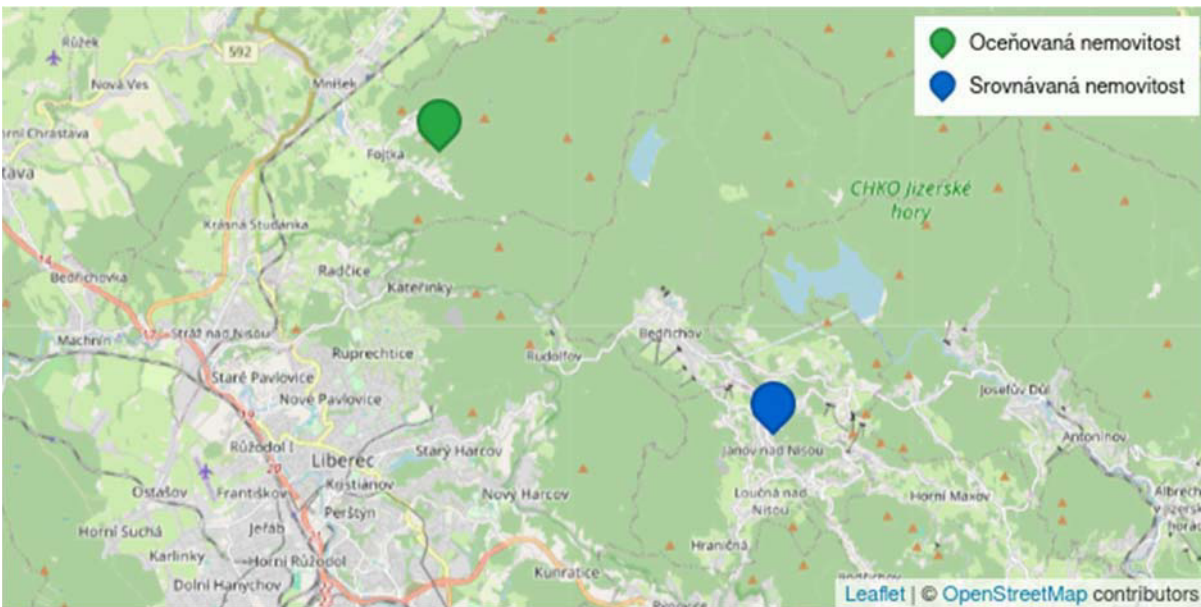
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



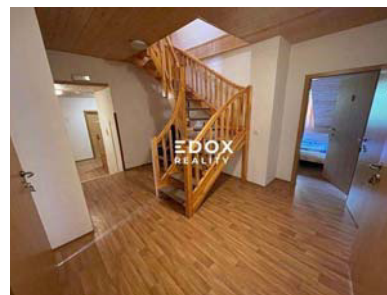
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

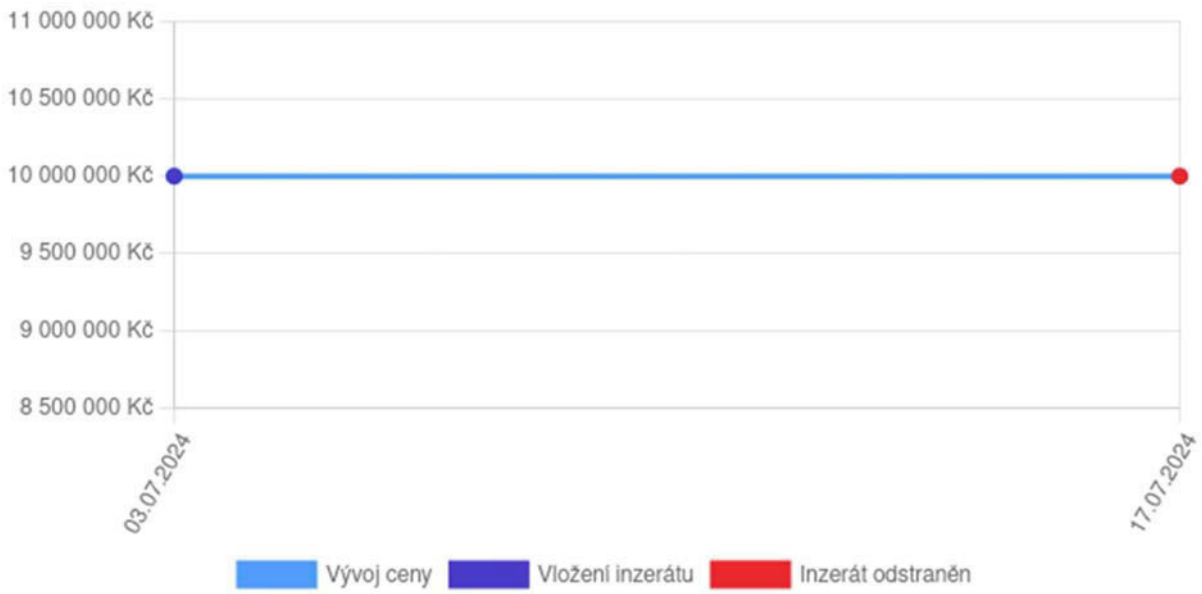
Lokalita	Albrechtice v Jizerských horách, okres Jablonec nad Nisou	Cena	9 995 000 Kč
Poznámka k ceně	Cena za nemovitost.	Konstrukce	Cihlová
Stav	Po rekonstrukci	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Užitná plocha	450 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	3	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Exkluzivní prodej zaběhlého penzionu "Krabíčka" 300 metrů od oblíbeného lyžařského areálu v Jizerských horách Tanvaldský Špičák (8 km sjezdových tratí s umělým zasněžováním), Albrechtice v Jizerských horách. Případně je přímo za penzionem menší ski areál Světlý vrch. Stránky penzionu: www.penzion-krabicka.cz Pozemek o celkové velikosti 399 m², zastavěná plocha budovy 175 m². Penzion, s kapacitou 21 pevných lůžek, prošel celkovou přestavbou v roce 2010. Objekt je napojen na elektřinu, obecní vodu i kanalizaci, plyn přiveden do kapličky. Vytápění elektrickými lokální - přímotopy ve všech místnostech. Penzion je rozdělen na: 3 pokoje bez sociálek, 1 pokoj s vlastní sociálkou, 1 pokoj s kuchyňkou i vlastní sociálkou, 1 apartmán (2 pokoje, kuchyňský kout, sociálka), 1 větší pokoj s kuchyňkou a sociálkou + malý sklad a velký sklad. V prvním patře samostatné WC a sociálka (WC a sprcha) - určeno pro 3 pokoje. Dole velká kuchyně, jídelna, velká společenská místnost, botárna, lyžařna a 2 sklady. V okolí penzionu velké množství dalšího sportovního vyžití (např. cyklotrasy, volejbal, nohejbal), turistických tras a dalšího trávení volného času (např. koně, koupání, rozhledna). Podrobnější informace u makléře. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a proto dle zákona uvádíme hodnotu G. Nejedná se o návrh na uzavření smlouvy (nabídku) ve smyslu § 1731 a §1732 zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku. Společnost Edox reality s.r.o. si vyhrazuje právo uzavření všech smluvních vztahů písemně. Uvedené informace mají pouze informativní charakter a mohou se v průběhu inzerce změnit.

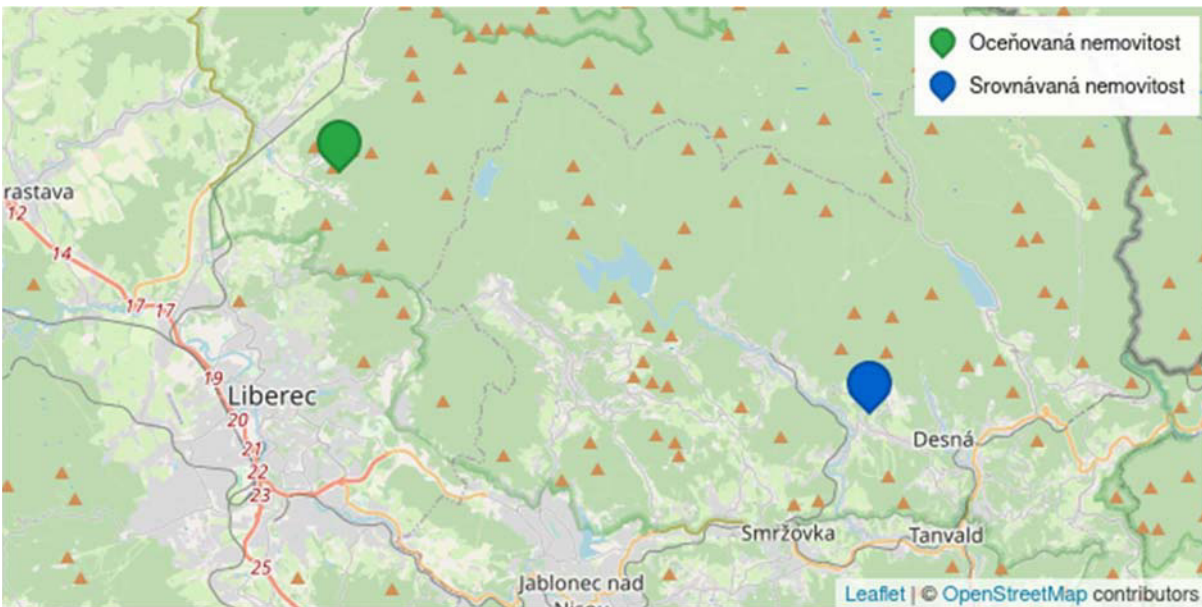
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti - pozemky

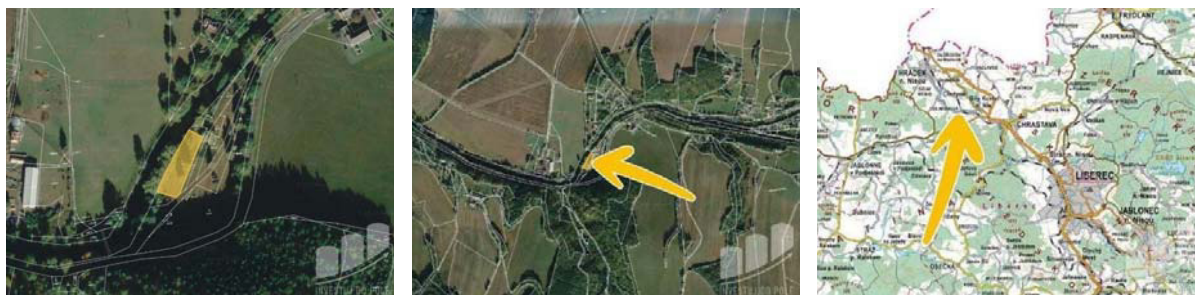
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

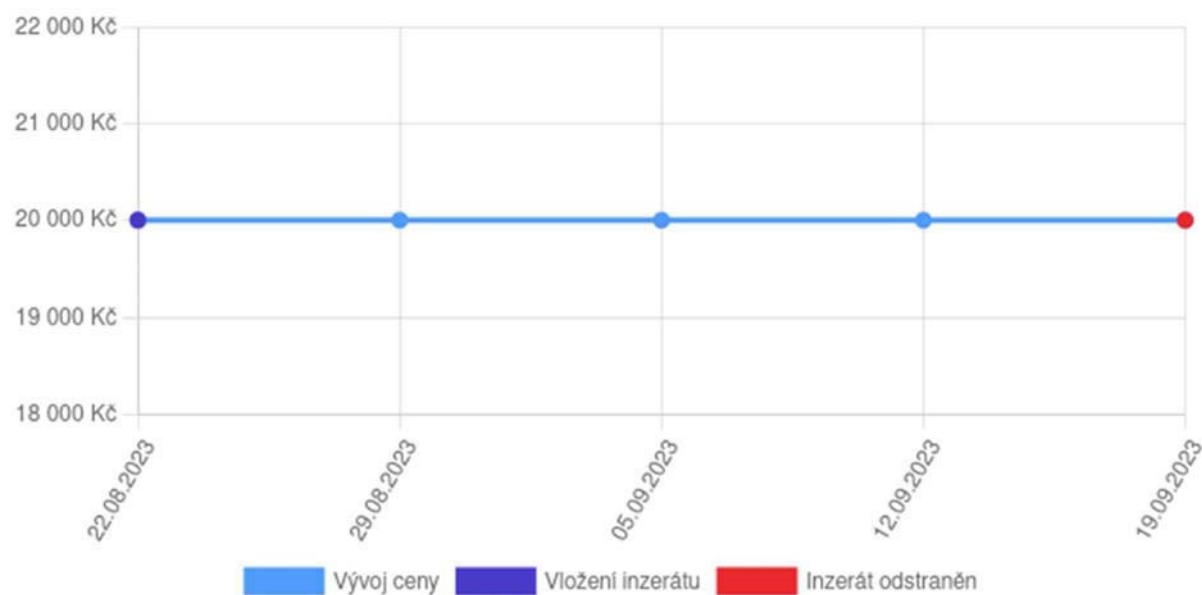
Lokalita	Bílý Kostel nad Nisou, okres Liberec	Cena	20 000 Kč
Plocha pozemku	712 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plyn	Ne

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Bílý Kostel nad Nisou, LV 266, podíl 1/2 o výměře 712 m². Jedná se o prodej podílu, nikoliv 100% vlastnictví. Parcela č. 133 - o výměře 1423 m² (trvalý travní porost) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej.

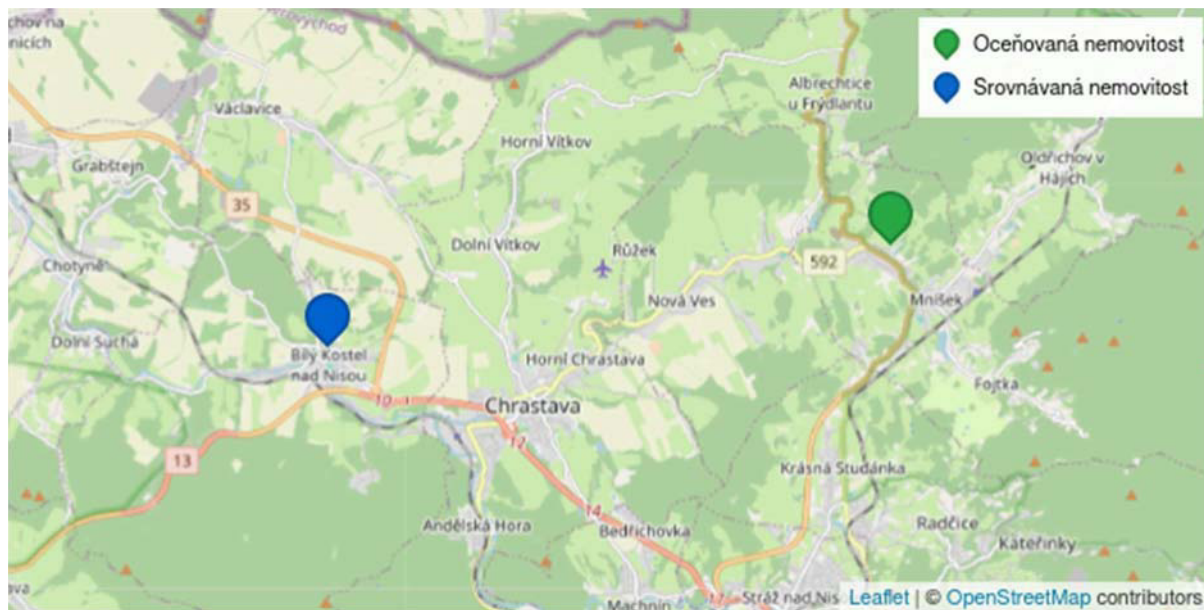
2. Fotodokumentace



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)

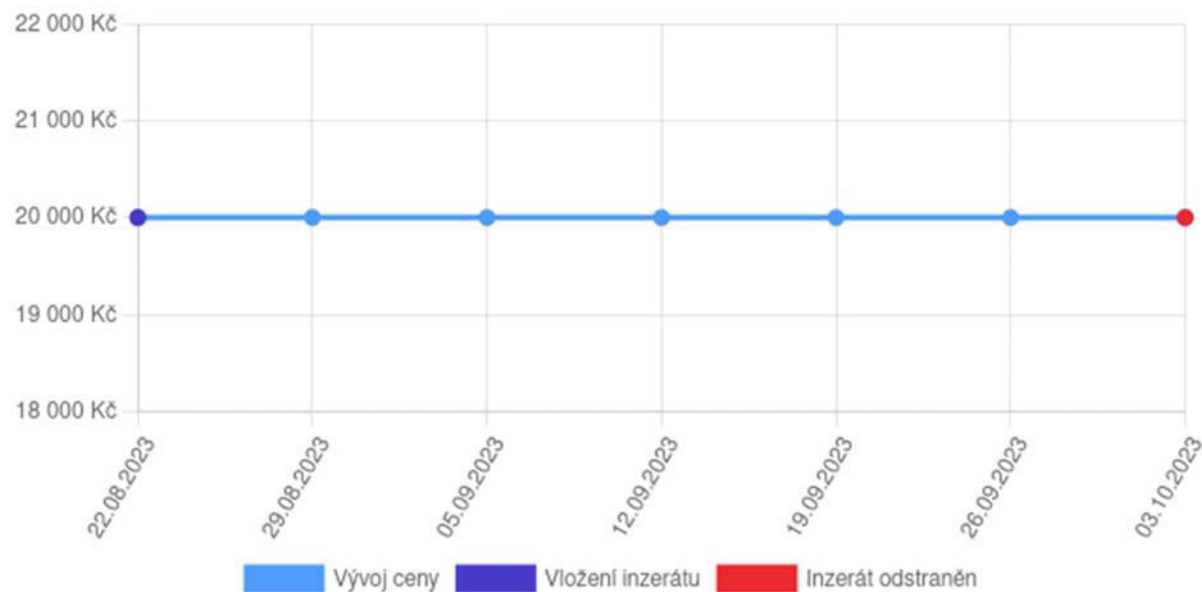
Lokalita	Bílá, okres Liberec	Cena	20 000 Kč
Plocha pozemku	652 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plyn	Ne

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Bílá u Českého Dubu, LV 74, podíl 3/16 o výměře 652 m². Jedná se o prodej podílu, nikoliv 100% vlastnictví. Parcela č. 224/3 - o výměře 3477m² (Orná půda) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce.

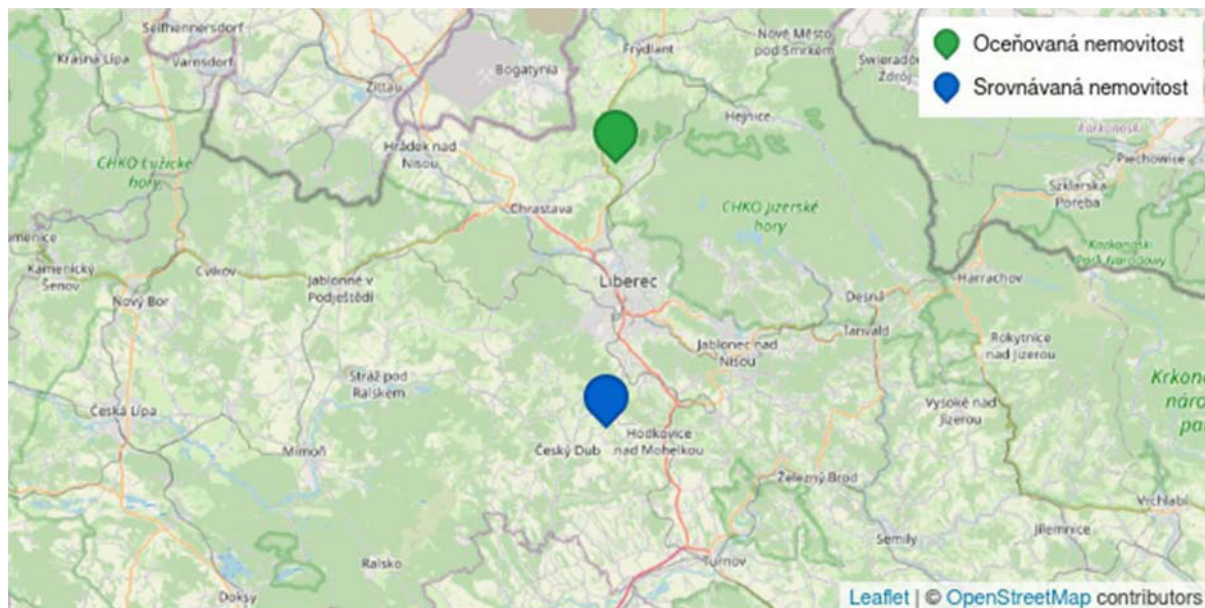
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



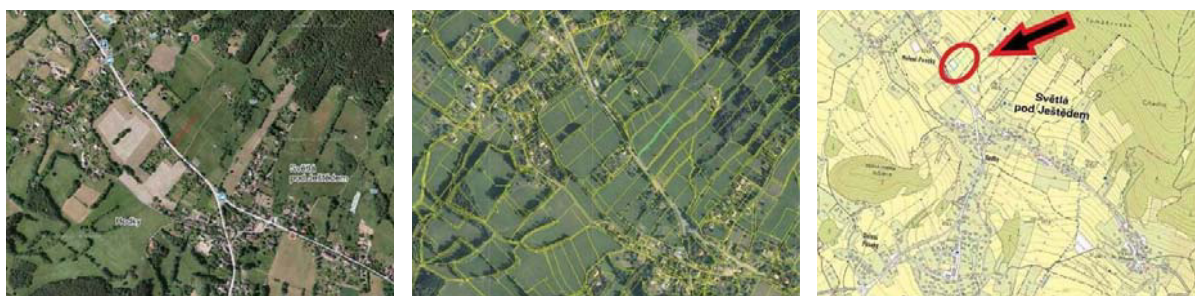
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

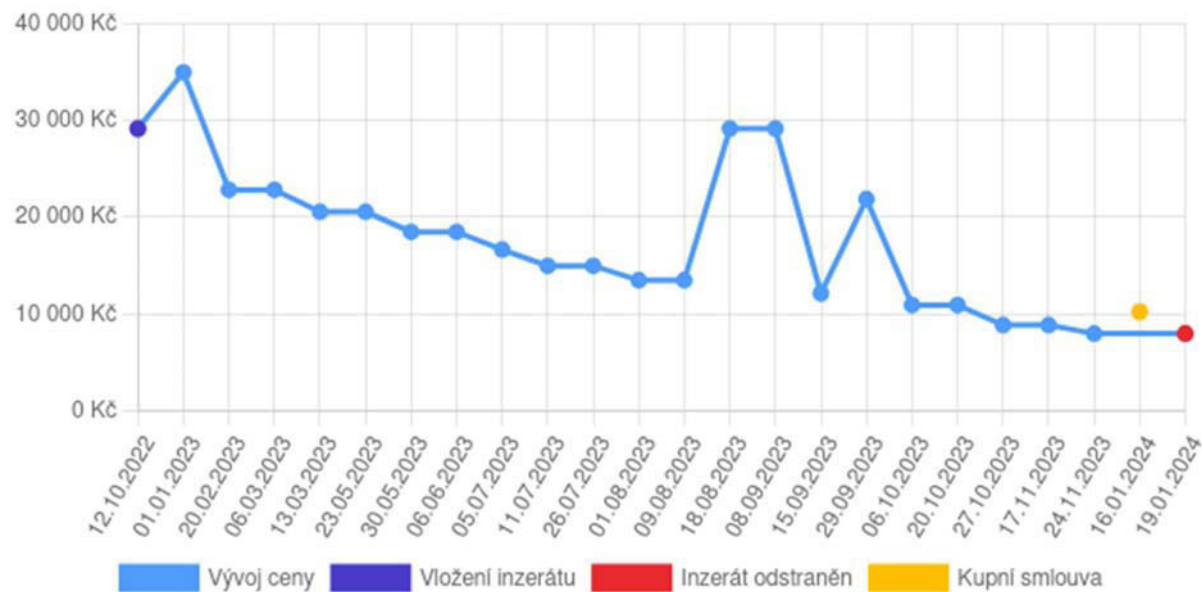
Lokalita	Světlá pod Ještědem, okres Liberec	Cena dle KS	10 208 Kč
Právní účinky ke dni	16.01.2024	Číslo řízení	V-365/2024-505
Plocha pozemku	364 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Světlá pod Ještědem, v okrese Liberec, LV 458, podíl 100% o výměře 364 m². Parcela č. 1014/1 - o výměře 364 m² GPS: 50°43'06.98"N, 14°58'12.89"E Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu.

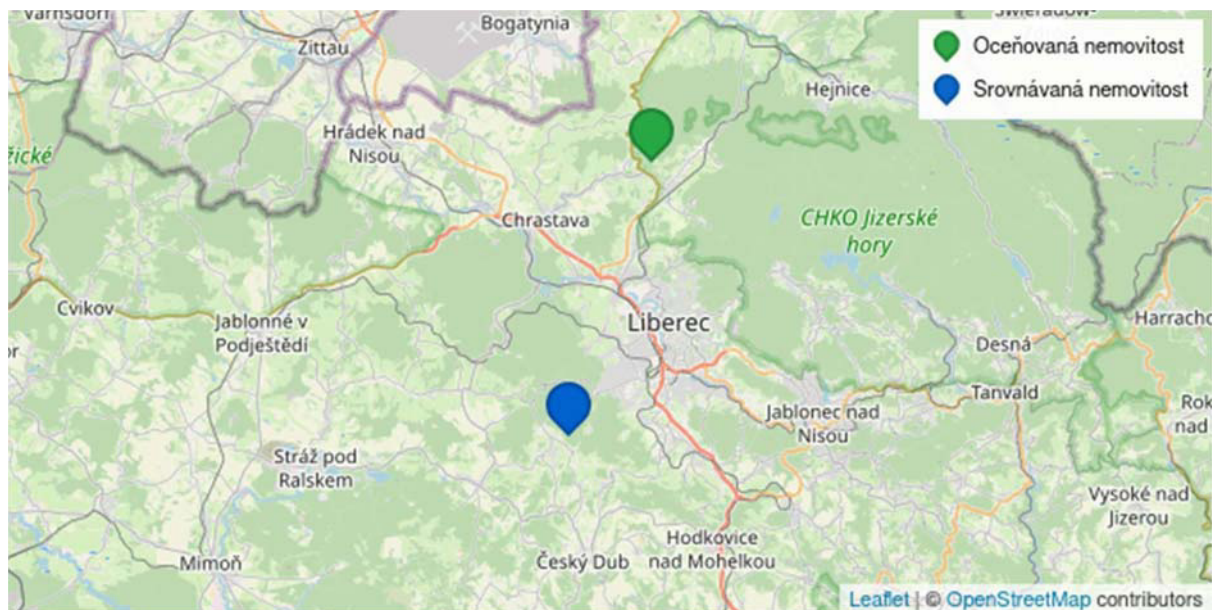
2. Fotodokumentace



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)

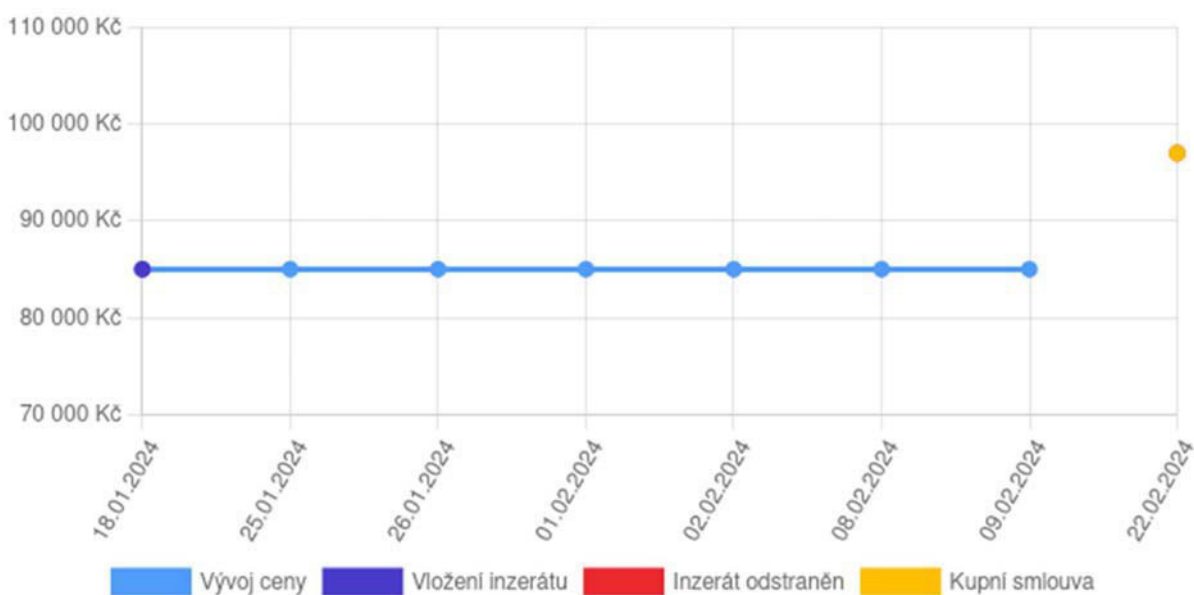
Lokalita	Janův Důl, okres Liberec	Cena dle KS	97 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.02.2024	Číslo řízení	V-1473/2024-505
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	2009 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

V katastrálním území Janův Důl prodáváme atraktivní zemědělský pozemek o výměře 2.009 m², který je na katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost, je ve vlastnictví pouze jednoho majitele a po celé své délce je přístupný pomocí zpevněné cesty ve vlastnictví obce. Ačkoli se pozemek nachází mimo LPIS, lze jej využít pro drobné zemědělské aktivity soukromého zemědělce. Pozemek je prodáván v přímém zastoupení majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. Jediné, co není součástí ceny je správní poplatek za podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Parcelní číslo pozemku a bližší informace Vám poskytne makléřka zakázky. Kontaktujte nás.

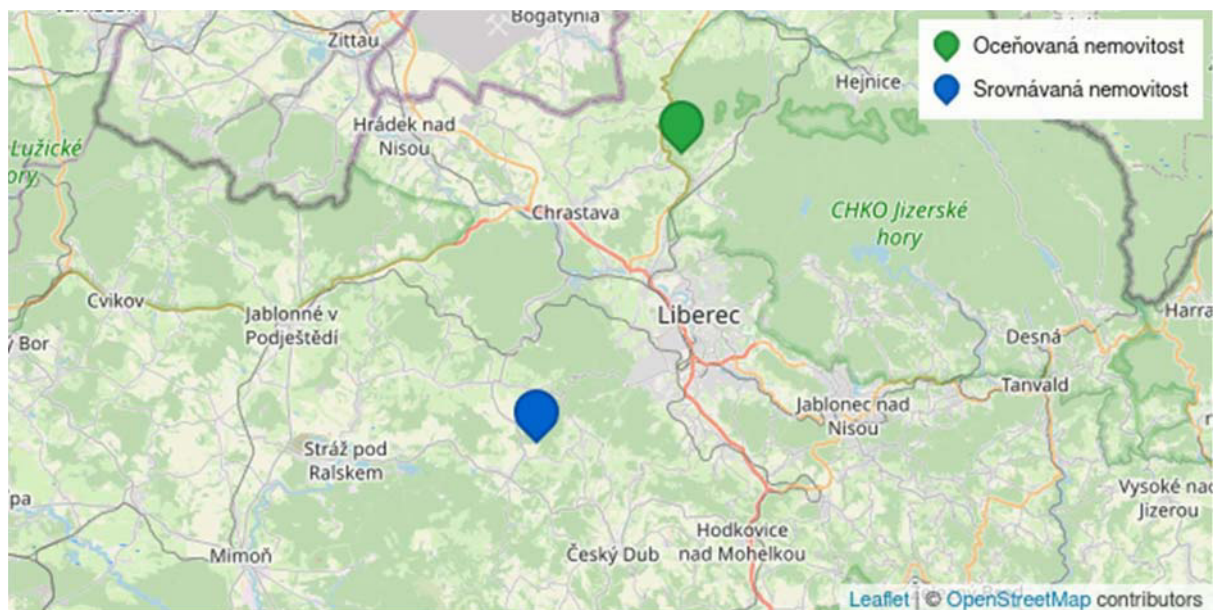
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

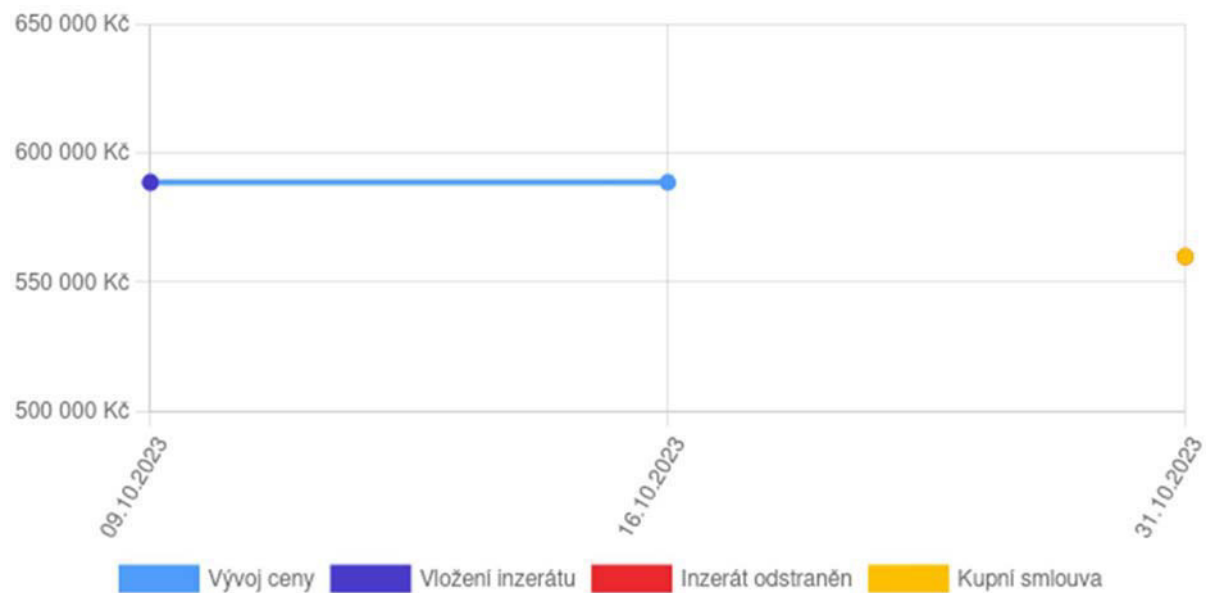
Lokalita	Bulovka, okres Liberec	Cena dle KS	560 000 Kč
Právní účinky ke dni	31.10.2023	Číslo řízení	V-1372/2023-532
Poznámka k ceně	rychlé jednání, včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha pozemku	16819 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

V exkluzivním zastoupení majitelů nabízíme velmi dobře situovaný rovinatý celodenně osluněný zemědělský pozemek v I. třídě ochrany, BPEJ 7.29.11. Pozemek se nachází na okraji obce Bulovka ve Frýdlantském výběžku. Velkou výhodou je rovinatost a dispozice s přístupem ze 3 stran z veřejné komunikace. Nemusíte tak řešit přístup na pozemek se sousedy nebo spoluvlastníky sousedních pozemků. Nejedná se o pozemek uprostřed jiných polí !!! Absolutní klid, panoramatický výhled do krajiny, uzavřená pachtovní smlouva na obhospodařování pozemku - to jsou hlavní výhody, kdy se o pozemek nemusíte nijak starat. Jedná se o nejkvalitnější pozemek v uvedené lokalitě. Momentálně je orná půda zatravněna a delší dobu se nevyužívá k extenzivnímu zemědělství. Lze využít pro zemědělce, který potřebuje vlastní zdroj kvalitního sena pro chovná zvířata. Můžete samozřejmě začít i sami nezávisle farmařit. Investice do zemědělských pozemků není nikdy ztrátová. Uložte si své volné finanční prostředky do půdy, dlouhodobě neproděláte. Majitelé upřednostní zájemce s velmi rychlým jednáním s platbou bez úvěru. Neváhejte a zavolejte si o podrobnější informace, podobné pozemky s celistvou plochou nad 1,5 ha a s přímým přístupem nebývají často v nabídce!

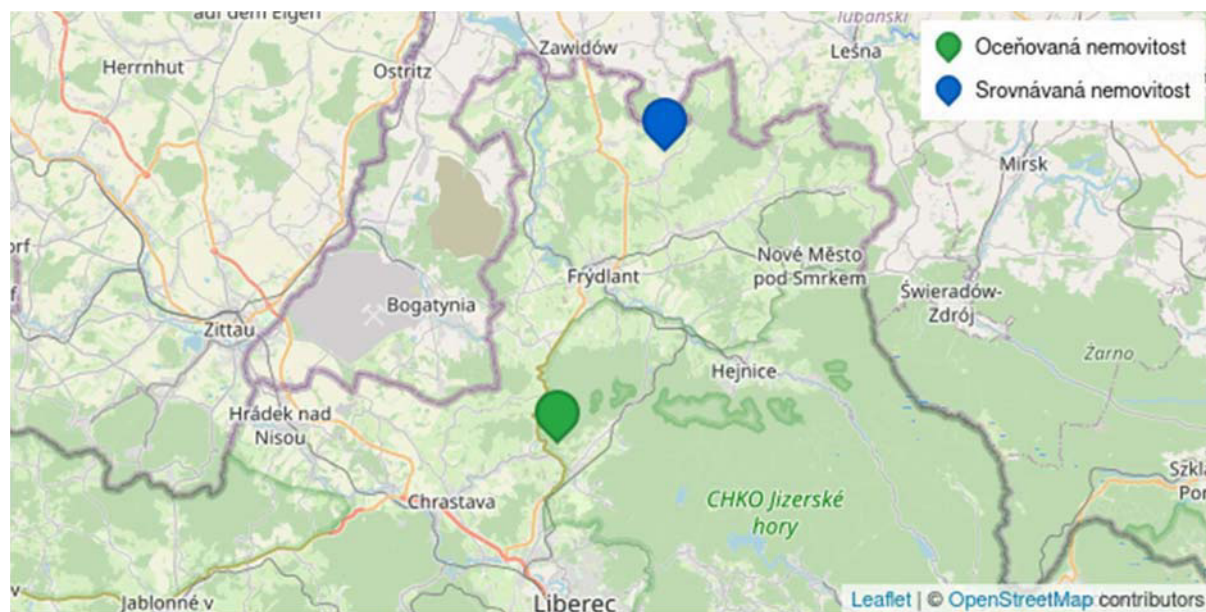
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o ověření elektronického podání doručeného na elektronickou podatelnu: Krajský soud v Ústí nad Labem

dle vyhlášky 259/2012 Sb.

Pořadové číslo zprávy: 121375 / 2024 Ev. číslo: dd54d496-1371-42cb-9530-287013cfc33f
 Druh podání: Datová zpráva z ISDS ID zprávy: 1400575515
 Věc: sp. zn. KSLB 87 INS 6130/2024 - znalecký posudek

Odesílatel:

ID schránky: ujbac78 Typ datové schránky: OVM
 Osoba: Martin Horák - JUDr. Martin Horák Adresa: Koperníkova 1215/4, Zábřeh, 70030 Ostrava, CZ

Dodáno do DS dne: 19.08.2024 15:32:31 **Odesláno do DS dne:** 19.08.2024 15:32:31

Č.j. příjemce: Č.j. odesílatele:
 Sp.zn. příjemce: Sp.zn. odesílatele:
 Lhůta končí: K rukám: Ne
 Číslo zákona: Paragraf v zákoně: Odstavec paragrafu: Písmeno v paragrafu:

Ověření obálky:

Podpis je platný

Podepsal: Informační systém datových schránek - produkční prostředí Vystavil: PostSignum Qualified CA 4

Sériové číslo certifikátu: 0160e1c7 Platnost: 23.02.2024 - 14.03.2025

Antivirový test: Proběhl v systému ISDS Obsah podání: OK

Elektronický podpis: Platný Časové razítko: Platné (připojeno 19.08.2024 15:32:31)

Certifikát: Ověřeno na základě CRL z 19.08.2024 15:18:41

Datum a čas autom. ověření: 19.08.2024 15:38:50

Počet podaných příloh: 1

Číslo přílohy	Výsledek	Název příl. CRL	Identifikace podepisující osoby	Identifikace vystavitele certifikátu	T	U	K	P	R	A	C	V
1		zp[1].pdf										
Podpis není připojen (žádný podpis).					A	N	N					

Čas ověření příloh: 19.08.2024 15:38:50 Ověření příloh: ověřováno automaticky

Vysvětlení stavů při ověření příloh (vztaženo vždy k datu a času dodání):

Stav "?" znamená, že systém tuto operaci ještě neprovedl, ale provedena bude
 Stav "-" znamená, že systém tuto operaci neprovádí
 Stav "!" znamená, že systém tuto operaci nemůže provést
 Stav "*" znamená, že bylo ověřeno proti CRL z uvedeného data.

T	Technické parametry ¹ :	A=splňuje	N=nesplňuje
U	Uznávaný elektronický podpis / značka:	A=připojen	N=nepřipojen
K	Kvalifikované časové razítko:	A=připojeno	N=nepřipojeno
P	Uznáv. el. podpis kvalif. certifikát (platnost):	A=platný	N=neplatný
R	Kvalifikované časové razítko (platnost):	A=platné	N=neplatné
A	Akreditovaný poskytovatel certifik. služeb ² :	A=ano	N=ne
C	Kvalifikované časové razítko:	A=platné	N=neplatné
V	Vytvořeno před zneplatněním certifikátu:	A=ano	N=ne

¹ Technické parametry - velikost, formát, škodlivý kód.

² Stav "Z"(Zahraniční) = certifikát není od české certifikační autority

Kontrola podpisů a razítek byla provedena na základě CRL seznamů platných k datu a času ověření datové zprávy.