

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 044529/2023

Zadavatel znaleckého posudku: TP Insolvence, v.o.s. Černokostelecká 281/7,
100 00 Praha 10 - Strašnice

Číslo jednací: KSLB 86 INS 2606/2023

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: Andělka č.p. 31, Višňová, okres Liberec

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 21.07.2023

Zpracováno ke dni: 21.07.2023

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

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.08.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 31 a pozemku parc. č. st. 11/2, p.p.č.19/3 v obci Višňová, okres Liberec, katastrální území Andělka na listu vlastnictví č. 31.

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, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, postupy ÚZSVM, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 31
Adresa předmětu ocenění:	Andělka č.p. 31, Višňová, okres Liberec
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Liberec
Obec:	Višňová
Ulice:	
Katastrální území:	Andělka

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 21.07.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Karel Sadil.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJM Sadil Karel a Sadilová Renata, Nad Školou 1387, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 46311 Liberec

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 31 a pozemek parc. č. st. 11/2, p.p.č.19/3 v obci Višňová, okres Liberec, katastrální území Andělka na listu vlastnictví č. 31.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Zákres stavby v katastrální mapě neodpovídá skutečnosti.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda a má částečně vybudované podkroví.

Základy má kamenné a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 60 cm. Stropy jsou cihelné klenby a dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří hliníkové plechové šablony a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové. Zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1900.

V roce 1980 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna, koupelna s WC, rozvody vody, domácí vodárna. V roce 1995 bylo instalováno ústřední topení s kotlem na tuhá paliva.

Vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: zastaralý prvek

střecha: prvek v dezolátním stavu

zdivo: poškozený prvek

Dům má běžnou údržbu. Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Dispozice rodinného domu je 3+kk.

Podlahové plochy domu

síň:	(2,10*4,80)	10,08 m ²
světnice:	(4,10*4,80)	19,68 m ²
koupelna s WC:	(4,80*3,90)	18,72 m ²
schodiště:	(1,20*2,90)	3,48 m ²
veranda:	(1,50*5,20)	7,80 m ²
ložnice ve 2.NP:	(4,10*4,50)	18,45 m ²
ložnice v podkroví:	(4,90*5,40)	26,46 m ²
Započítaná podlahová plocha domu:		<u>104,67 m²</u>
V 1.NP sklad		18,8 m ²

Podlahová plocha	104,67 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	123,47 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou dřevěná zdvojená. Příslušenství oken tvoří chybí. Obytné místnosti jsou orientované na východ, sever, jih. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: prkenná podlaha, lino

místnosti: keramická dlažba, koberce, cementový potěr, prkenná podlaha

Další vybavení rodinného domu chybí.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je odebírána ze studny. Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje el. bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 823 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený zčásti pletivem do ocelových sloupků, zčásti dřevěným plotem. Trvalé porosty tvoří ovocné dřeviny (jabloně) a okrasné dřeviny (túje, smrky, vrba převislá). Na pozemku se dále nenacházejí vedlejší stavby.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá řídce obydlené oblasti.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, v místě je dostupná mateřská a základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních a sportovních zařízení. Obecní úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis			
	Typ rodinného domu	samostatný objekt	
	Počet nadzemních podlaží	2	
	Podsklepení	ne	
	Dům byl postaven v roce	1900	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah Rok
		koupelna	celková 1980

Popis rodinného domu	Základy	kamenné
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	60 cm
	Stropy	cihelné klenby a dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	hliníkové plechové šablony
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenné
	Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: prvek v dezolátním stavu zdívo: poškozený prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice	2+kk
	Typ oken	dřevěná zdvojená
	Příslušenství oken	chybí
	Orientace oken obytných místností	východ, sever, jih
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové, dřevěné
	Vnitřní dveře	dřevěné plné
	Osvětlovací technika	lustry
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha 97,30 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 116,10 m ²
	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	připojení ke studni
	Svod splašek	jímka
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	ústřední vytápění, kotel na tuhá paliva
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler

	Podlahy v domě	ostatní: cementový potěr chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: prkenná podlaha, lino místnosti: keramická dlažba, koberce, cementový potěr, prkenná podlaha
	Popis stavu	dobrý

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	823 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	bez vedlejších staveb
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	řídce obydlená oblast
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; 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 bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 21.07.2023 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 přikládaná 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).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "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: Andělka 31
464 01 Višňová
LV: 31
Kraj: Liberecký
Okres: Liberec
Obec: Višňová
Katastrální území: Andělka
Počet obyvatel: 1 353
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 201,00 Kč/m²**

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: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{567,00}$
Kč/m²

Obsah

1. Dům č.p. 31
2. Studna
3. pozemky
4. Porosty

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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. a č. 337/2022 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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03

3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
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: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,859}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,618}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,859}$$

1. Dům č.p. 31

Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určená porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v [příloze č. 17](#) k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

- oplocení, zpevněné plochy, přípojka el., voda ze studny, septik

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	150 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1960
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 763,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	6,0*11,50+1,80*6,90+4,70*5,50	=	107,27 m ²
2.NP:	4,70*5,50	=	25,85 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	107,27 m ²	2,90 m
2.NP:	25,85 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(6,0*11,50+1,80*6,90+4,70*5,50)*(2,90)	=	311,08 m ³
-------	--	---	-----------------------

2.NP:	$(4,70 \cdot 5,50) \cdot (2,60)$	=	67,21 m ³
zastřešení:	$6,0 \cdot 11,50 \cdot (0,70 + 3,80 \cdot 0,50) + 1,80 \cdot 6,90 \cdot 1,80 \cdot 0,50 + 4,70 \cdot 5,50 \cdot 2,40 \cdot 0,50$	=	221,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	599,89 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	107,27 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	133,12 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,24		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 150 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 150 = \mathbf{0,250}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,600 = \mathbf{0,520}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,859**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_V = 2\,763,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,520 = 1\,436,76 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 599,89 \text{ m}^3 \cdot 1\,436,76 \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,000 \cdot 0,859 = 740\,370,34 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{740\,370,34 \text{ Kč}}$$

2. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 8,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

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

další hloubka: 3,00 m * 3 810,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

+ 11 430,- Kč

Základní cena celkem

= 21 180,- Kč

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

* 0,9000

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

* 3,0700

Upravená cena studny

= 58 520,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 63 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 63 / 100 = 63,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 63,0 \% / 100)$

* 0,370

= 21 652,53 Kč

Ocenění čerpadel

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

+ 10 780,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 10 780,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,9000

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

* 3,0700

= 29 785,14 Kč

opotřebení čerpadel 63,0 %

* 0,370

= 11 020,50 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 11 020,50 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 32 673,03 Kč

Koeficient pp

* 0,859

Cena stavby CS

= 28 066,13 Kč

Studna - zjištěná cena

= 28 066,13 Kč

3. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,859$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,859 = 0,859$$

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		567,-	0,859		487,05
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 11/2	328	487,05	159 752,40
§ 4 odst. 1	zahrada	19/3	495	487,05	241 089,75
Stavební pozemky - celkem			823		400 842,15
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	400 842,15 Kč

4. Porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 19/3						
	30	2 Ks	1 402,-	- 30 %	981,40	1 962,80
Součet:					=	1 962,80 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	1 962,80 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
zeravec východní na pozemku p.č.: 19/3				
Jehličnaté stromy I	7 620,-	- 90 %	762,-	6,00 ks
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 19/3				
Jehličnaté stromy I	2 150,-	- 90 %	215,-	4,00 ks
vrba křehká na pozemku p.č.: 19/3				
Listnaté stromy I	3 010,-		3 010,-	2,00 ks
Součet:				11 452,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny				= 7 730,10 Kč
Porosty - zjištěná cena celkem				= 9 692,90 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Dům č.p. 31	740 370,30 Kč
2. Studna	28 066,10 Kč
3. pozemky	400 842,20 Kč
4. Porosty	9 692,90 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 178 971,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 178 970,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostosedmdesátosmtisícdevětsetsedmdesát 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 Andělka č.p. 31, Višňová, okres Liberec

Andělka č.p. 31, Višňová, okres Liberec						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Andělka č.p. 31, Višňová, okres Liberec	104.67 m ²	dobrý	823 m ²	bez vedlejších staveb	
1	Višňová, okres Liberec	180 m ²	před rekonstrukcí	600 m ²	sklep, dřevník	
2	Habartice, okres Liberec	160 m ²	dobrý	1129 m ²	bez vedlejších staveb	
3	Dolní Oldřiš č.e. 4, Bulovka, okres Liberec	100 m ²	dobrý	3319 m ²	chlévy, stodola	
4	Višňová, okres Liberec	370 m ²	velmi dobrý	7905 m ²	stodola bez střechy	
5	Černousy č.p. 55, okres Liberec	205 m ²	před rekonstrukcí	8904 m ²	garáž, chlévy	zátopová oblast

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	11 666,67 Kč	0.9	10 500,00 Kč	1	0.95	0.9	0.9	1.03	1	0.792585	13 247,79 Kč
2	12 791,67 Kč	0.9	11 512,50 Kč	1.05	0.96	1	1.1	1	1	1.1088	10 382,85 Kč
3	21 000,00 Kč	1	21 000,00 Kč	0.95	0.99	1	1.25	1	1	1.175625	17 862,84 Kč
4	16 216,22 Kč	0.9	14 594,59 Kč	1	0.8	1.1	1.3	1.02	1	1.16688	12 507,36 Kč
5	8 731,71 Kč	1	8 731,71 Kč	1	0.94	0.9	1.3	1.04	0.95	1.0866024	8 035,79 Kč
Celkem průměr											12 407,32 Kč
Minimum											8 035,79 Kč
Maximum											17 862,84 Kč
Směrodatná odchylka - s											3 663,60 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											8 743,72 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											16 070,92 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: stav											
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Porovnávané vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), technickém stavu (zohledněno koef. K3), velikosti pozemku (zohledněno koef. K4), dalšími vlastnostmi, rozsahem vedlejších staveb a venkovních úprav (zohledněno koef. K5), Koeficient K6 zohledňuje změnu cen mezi datem prodeje a datem ocenění. Od 4/2022 ceny spíše stagnují.

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

$$\begin{aligned}
 &12\,407,32 \text{ Kč/m}^2 \\
 &\quad \cdot 105 \text{ m}^2 \\
 &= 1\,302\,769 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 303 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Andělka č.p. 31, Višňová, okres Liberec						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Andělka č.p. 31, Višňová, okres Liberec	104.67 m ²	dobrý	823 m ²	bez vedlejších staveb	
1	Višňová, okres Liberec	180 m ²	před rekonstrukcí	600 m ²	sklep, dřevník	
2	Habartice, okres Liberec	160 m ²	dobrý	1129 m ²	bez vedlejších staveb	
3	Dolní Oldřiš č.e. 4, Bulovka, okres Liberec	100 m ²	dobrý	3319 m ²	chlévý, stodola	
4	Višňová, okres Liberec	370 m ²	velmi dobrý	7905 m ²	stodola bez střechy	
5	Černousy č.p. 55, okres Liberec	205 m ²	před rekonstrukcí	8904 m ²	garáž, chlévy	zátopová oblast

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	11 666,67 Kč	0.9	10 500,00 Kč
2	12 791,67 Kč	0.9	11 512,50 Kč
3	21 000,00 Kč	1	21 000,00 Kč
4	16 216,22 Kč	0.9	14 594,59 Kč
5	8 731,71 Kč	1	8 731,71 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	8 731,71 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	21 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.41
Střední hodnota			13 267,76 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			7 732,24 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			4 536,05 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.3)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	11 666,67 Kč	0.9	10 500,00 Kč
2	12 791,67 Kč	0.9	11 512,50 Kč

4	16 216,22 Kč	0.9	14 594,59 Kč
5	8 731,71 Kč	1	8 731,71 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	8 731,71 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	14 594,59 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.67
Střední hodnota			11 334,70 Kč
Medián			11 006,25 Kč
Rozdíl max-min			5 862,88 Kč

Základní cena: 11 334,70 Kč/m²

Úprava ceny: 11 334,70 Kč * 1,0000 = 11 334,70 Kč/m²

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

$$\begin{array}{r}
 11\,334,70 \text{ Kč/m}^2 \\
 \hline
 * 105 \text{ m}^2 \\
 \hline
 = 1\,190\,144 \text{ Kč}
 \end{array}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 190 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Andělka č.p. 31, Višňová, okres Liberec						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Andělka č.p. 31, Višňová, okres Liberec	104.67 m ²	dobrý	823 m ²	bez vedlejších staveb	
1	Višňová, okres Liberec	180 m ²	před rekonstrukcí	600 m ²	sklep, dřevník	
2	Habartice, okres Liberec	160 m ²	dobrý	1129 m ²	bez vedlejších staveb	
3	Dolní Oldřiš č.e. 4, Bulovka, okres Liberec	100 m ²	dobrý	3319 m ²	chlévý, stodola	
4	Višňová, okres Liberec	370 m ²	velmi dobrý	7905 m ²	stodola bez střechy	
5	Černousy č.p. 55, okres Liberec	205 m ²	před rekonstrukcí	8904 m ²	garáž, chlévy	zátopová oblast

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	11 666,67 Kč	0.9	10 500,00 Kč
2	12 791,67 Kč	0.9	11 512,50 Kč
3	21 000,00 Kč	1	21 000,00 Kč
4	16 216,22 Kč	0.9	14 594,59 Kč
5	8 731,71 Kč	1	8 731,71 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	8 731,71 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	21 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.41
Aritmetický průměr			13 267,76 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			7 732,24 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			4 536,05 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.3)			

Výpočet relace č.2

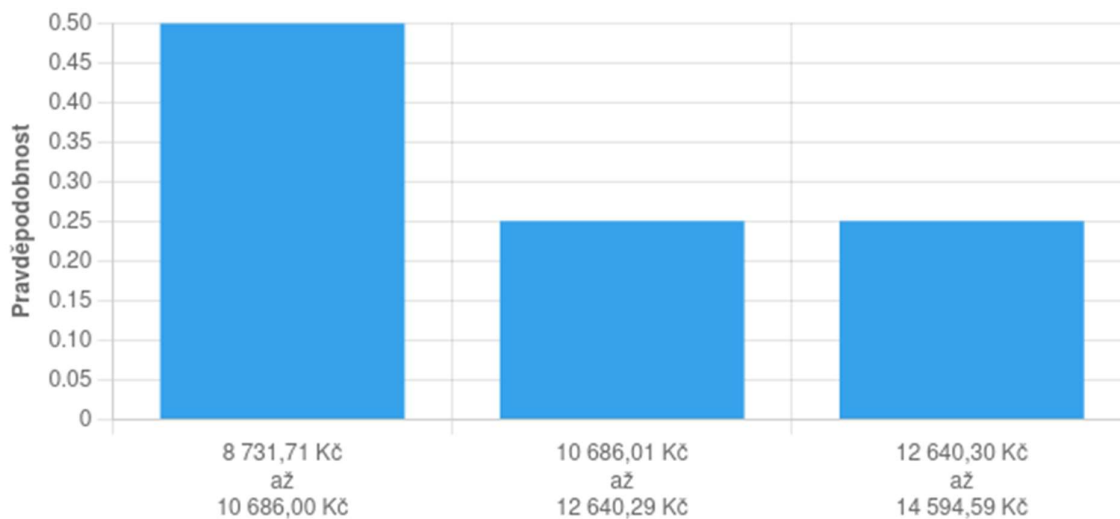
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
----	---	------------------------------	-----------------------

1	11 666,67 Kč	0.9	10 500,00 Kč
2	12 791,67 Kč	0.9	11 512,50 Kč
4	16 216,22 Kč	0.9	14 594,59 Kč
5	8 731,71 Kč	1	8 731,71 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	8 731,71 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	14 594,59 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.67
Aritmetický průměr			11 334,70 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
8 731,71 Kč	až	10 686,00 Kč	2	0.5
10 686,01 Kč	až	12 640,29 Kč	1	0.25
12 640,30 Kč	až	14 594,59 Kč	1	0.25

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 8 731,71 Kč/m² do 10 686,00 Kč/m²

* 105 m²

od 916 830,00 Kč do 1 122 030,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 917 000 Kč do 1 122 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

1 178 970 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 303 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 190 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 917 000 Kč do 1 122 000 Kč

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 rodinného domu č.p. 31 a pozemku parc. č. st. 11/2, p.p.č.19/3 v obci Višňová, okres Liberec, katastrální území Andělka na listu vlastnictví č. 31.

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

1 303 000,- Kč

Slovy: jedenmiliontřístatřitisíckorun 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
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 07.08.2023



.....
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 044529/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí, srovnávané nemovitosti, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 11/2
Obec:	Višňová [564494]
Katastrální území:	Andělka [600326]
Číslo LV:	31
Výměra [m ²]:	328
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Andělka [329] ; č. p. 31; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 11/2
Stavební objekt:	č. p. 31
Adresní místa:	č. p. 31

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Sadil Karel a Sadilová Renata, Nad Školou 1387, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 46311 Liberec	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Sadil Karel
Nařízení exekuce - Sadilová Renata
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Sadil Karel
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Sadilová Renata

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [19/3](#)
Obec: [Višňová \(564494\)](#)
Katastrální území: [Andělka \(600326\)](#)
Číslo LV: [31](#)
Výměra [m²]: 495
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [KMD](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

SJM Sadil Karel a Sadilová Renata, Nad Školou 1387, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 46311 Liberec

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[64410](#) 252

[66811](#) 243

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

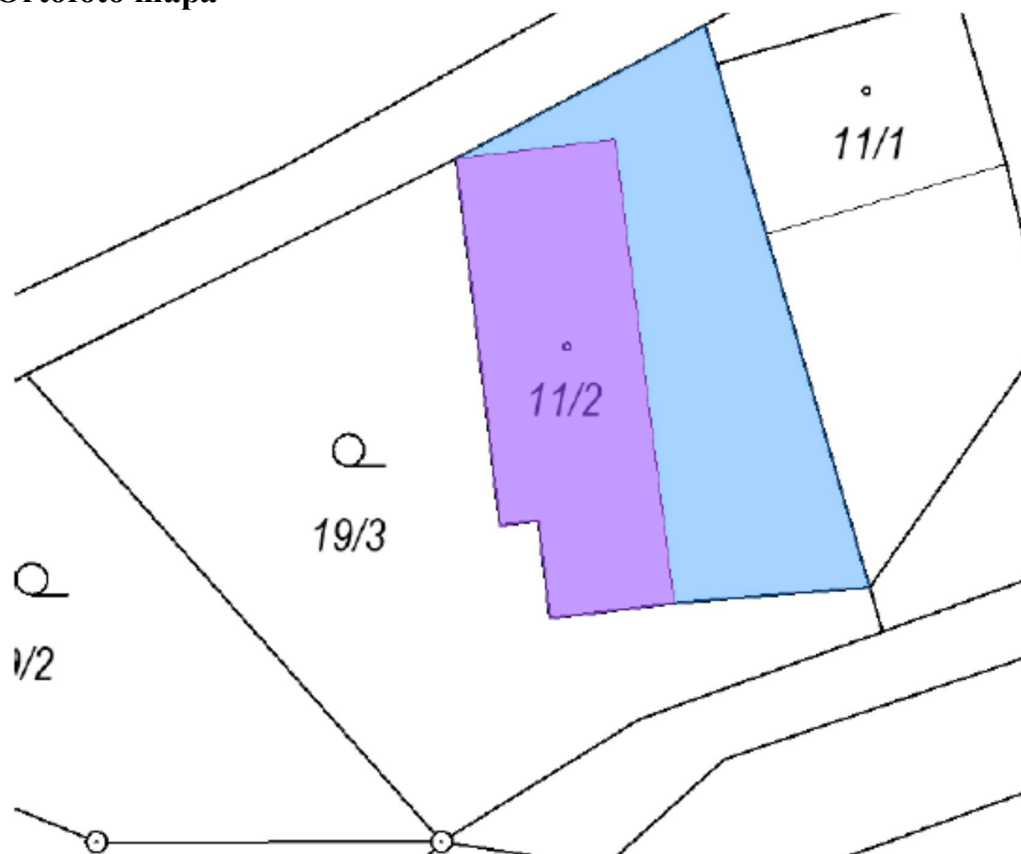
Nařízení exekuce - Sadil Karel

Nařízení exekuce - Sadilová Renata

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Sadil Karel

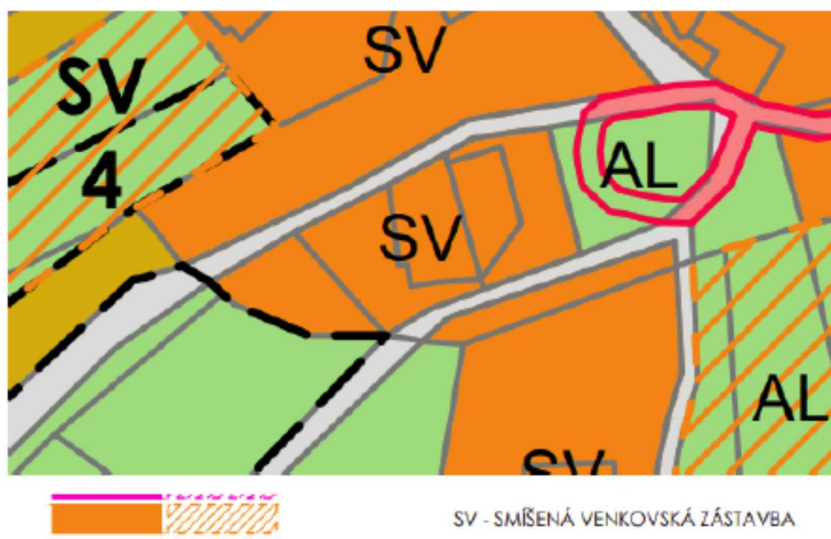
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Sadilová Renata

Ortofoto mapa

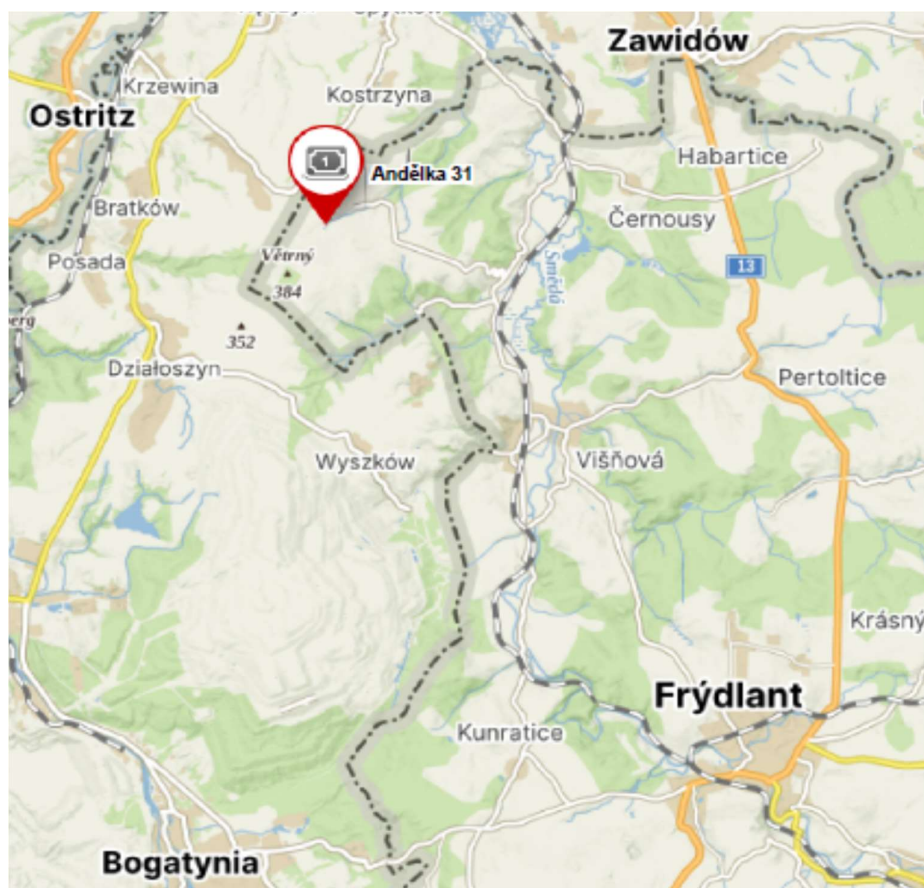


Výřez z územního plánu

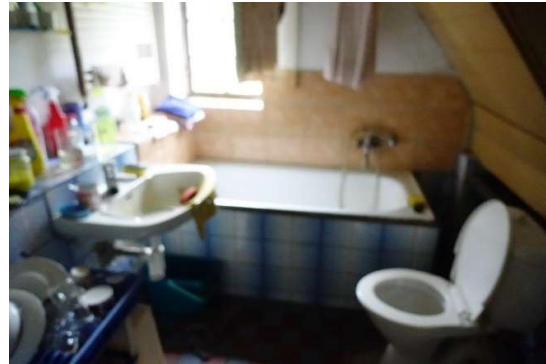
Územní plán



Situace



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

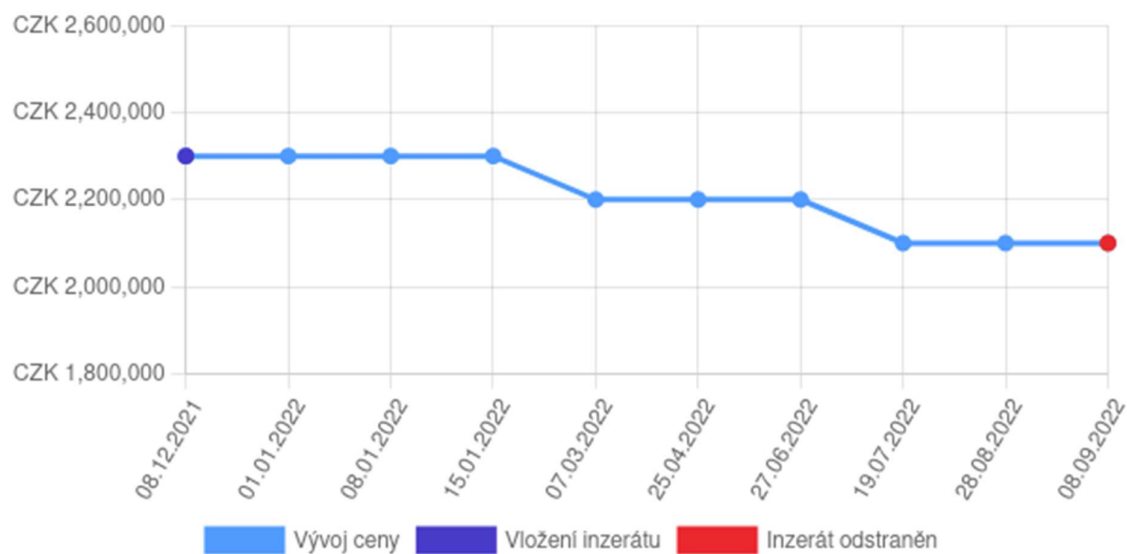


Rodinný dům, 180 m², Višňová, okres Liberec

Celková cena: 2 100 000 Kč

Lokalita: Višňová, okres Liberec

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



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

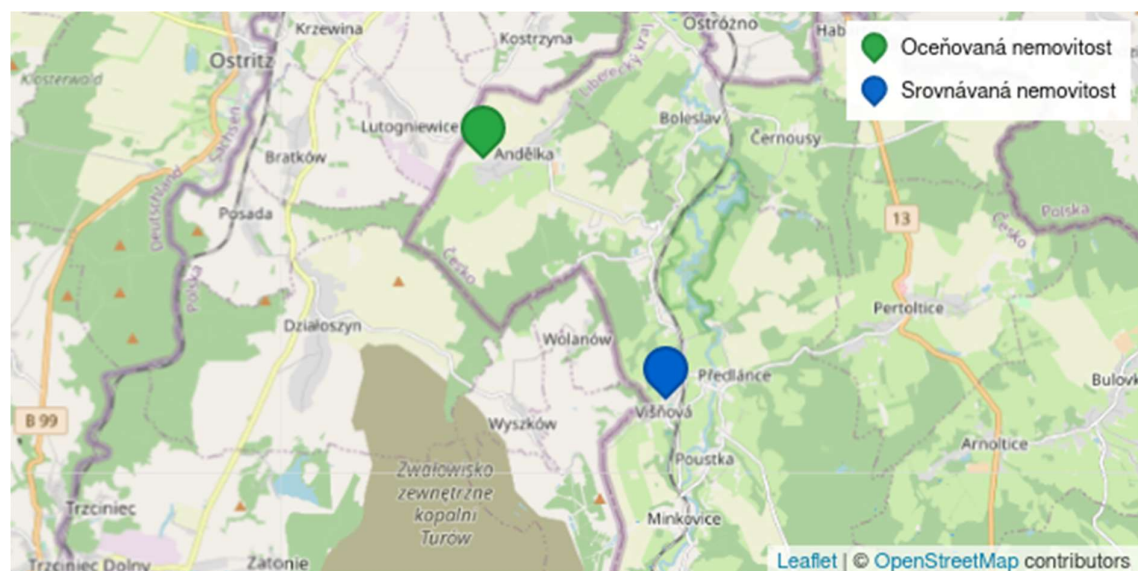
Lokalita	Višňová, okres Liberec	Cena	2 100 000 Kč
Poznámka k ceně	2 100 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	600 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	180 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Prodej prostorného rodinného domu 4+1, 150 m² ve velmi klidné lokalitě, ale s dobrou dostupností na dopravní spojení (vlak a autobus). U domu pěkná zahrada s pozemkem 600 m² s možností domluvit i rozšíření pozemku. Dům je v původním stavu určen ke kompletní rekonstrukci. Poslední topení dřevem a uhlím, střecha původní, ale dobrá. Původní koupelna, nutno vyřešit hydroizolace a podlahy. U domu je ještě sklep, dřevník. Dispozičně je v přízemí obývací pokoj s kuchyní, kde je možné obě místnosti propojit, dále koupelna. V patře dvě až tři samostatné místnosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

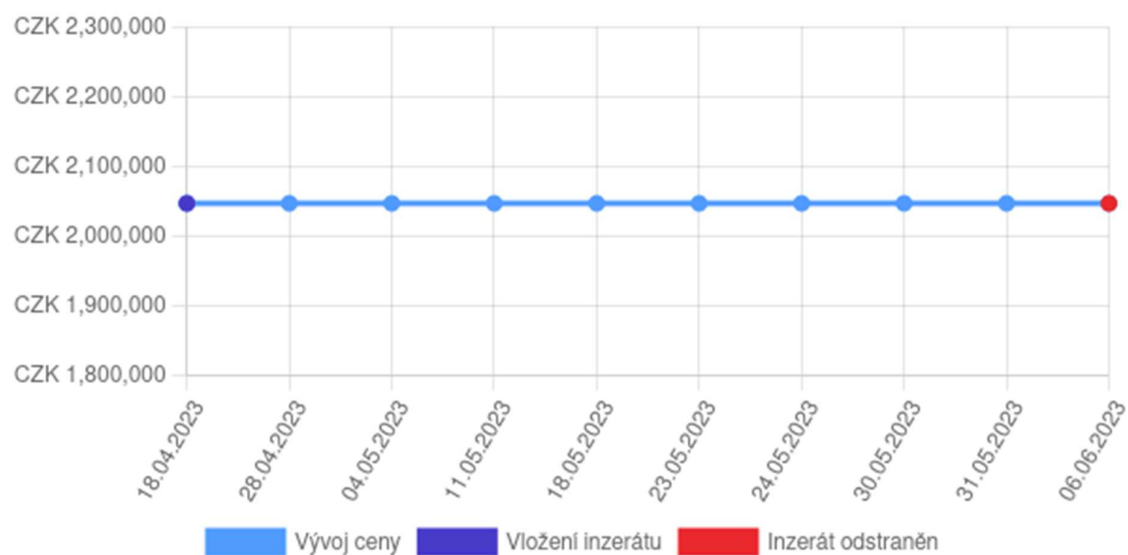


Rodinný dům, 160 m², Habartice, okres Liberec

Celková cena: 2 046 667 Kč

Lokalita: Habartice, okres Liberec

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



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

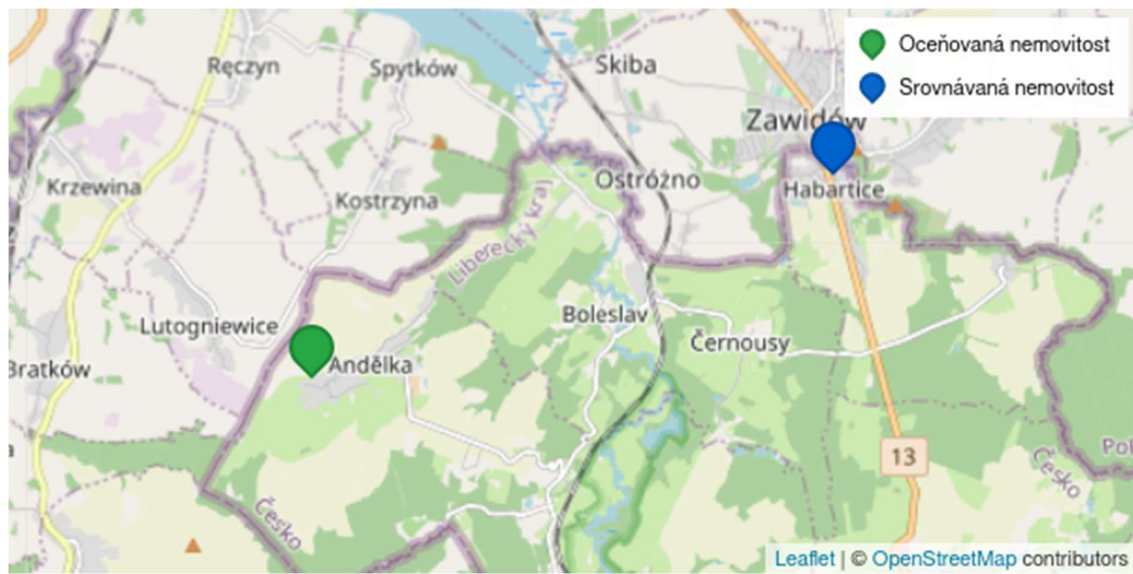
Lokalita	Habartice, okres Liberec	Cena	2 046 667 Kč
Vlastnictví	Jiné	Poznámka k ceně	Tržní odhad:3.070.000 Kč
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	1129 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Zastavěná plocha	160 m ²	Užitná plocha	160 m ²
Poloha nemovitosti	Rušná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Ne		

Draženou nemovitostí je zděný rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru velkého písmene „L“, nachází se v zastavěné, centrální části obce Habartice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci. Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, kanalizace a obecní vodovod. Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn. Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2016 byla započata kompletní rekonstrukce objektu, byla položena nová střešní krytina, včetně nových žlabů a svodů. vyměněna okna za nová plastová a byly opraveny fasádní omítky (z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně identifikovat jednotlivé prvky vnitřní rekonstrukce). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako podprůměrný. Podrobnější informace jsou uvedeny ve znaleckém posudku. Informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů, bez součinnosti účastníků exekučního řízení. Při „prodeji“ nemovitosti z uvedeného řízení se všeobecně může jednat o jednoduchý proces, kde se díky takovému „prodeji“ může kupující dostat k velmi výhodné kupní ceně. Zveřejněné údaje jsou čerpány z dokumentů v rámci exekučního řízení, kdy je nemovitost určena ke zpeněžení v rámci exekučního řízení. Služby spojené s poskytnutím dalších informací ke konkrétním detailům exekučního řízení jsou zpoplatněny dle ceníku služeb společnosti, který je k dispozici před registrací k požadované službě. V případě Vašeho zájmu o více informací nás kontaktujte prostřednictvím níže uvedeného formuláře nebo na e-mail: info@s-drazby.cz. V tomto případě je již stanoven termín „prodeje – zpeněžení“ nemovitosti. V případě potřeby zajištění financování, Vám můžeme pomoci najít řešení.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

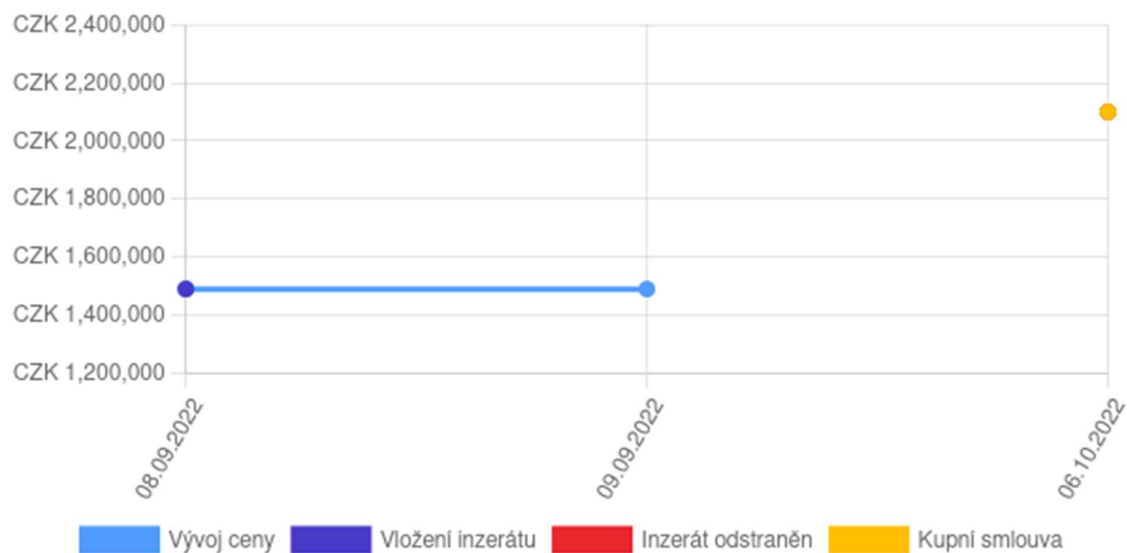


Rodinný dům, 100 m², Dolní Oldřiš č.e. 4, Bulovka, okres Liberec

Celková cena: 2 100 000 Kč

Lokalita: Dolní Oldřiš č.e. 4, Bulovka, okres Liberec

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



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

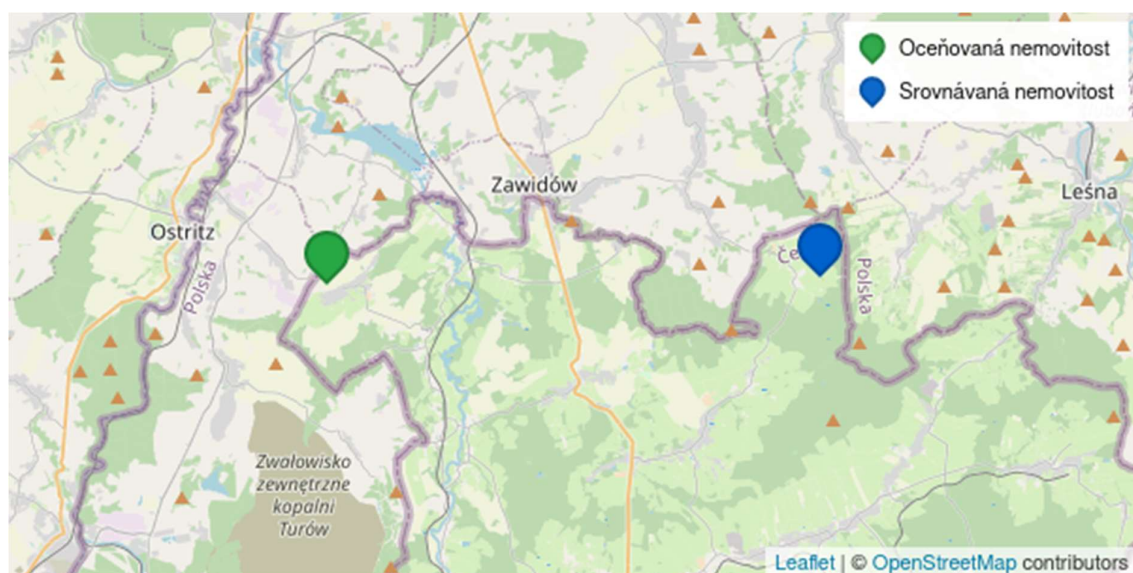
Lokalita	Dolní Oldřiš č.e. 4, Bulovka, okres Liberec	Cena dle KS	2 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.10.2022	Číslo řízení	V-1580/2022-532
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	3319 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Zastavěná plocha	200 m ²	Podlahová plocha	100 m ²
Užitná plocha	100 m ²	Poloha nemovitosti	Samota
Počet nadzemních podlaží domu	1		

Zděná chalupa v k.ú. Dolní Oldřiš obec Bulovka s pozemkem o velikosti 2833 m². Chalupa je situována na samotě, krásném, klidném a slunném místě v blízkosti lesa. 1.PP.: sklep. V 1.NP.: 2 místnosti, chodba, suché WC, původní chlév navazuje stodola. Ve 2.NP.: chodba, 2 místnosti. Vytáp.: lokal. na TP, voda – studna na pozemku obce, el. 220/380V. Zast.pl. vč. nádvoří 486 m². Chalupa je v původním stavu – v budoucnu nutné další investice ev. využít jako stavební pozemek. 400 m příjezdová cesta po polní cestě (obecní pozemek) navazuje na asfaltový povrch.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

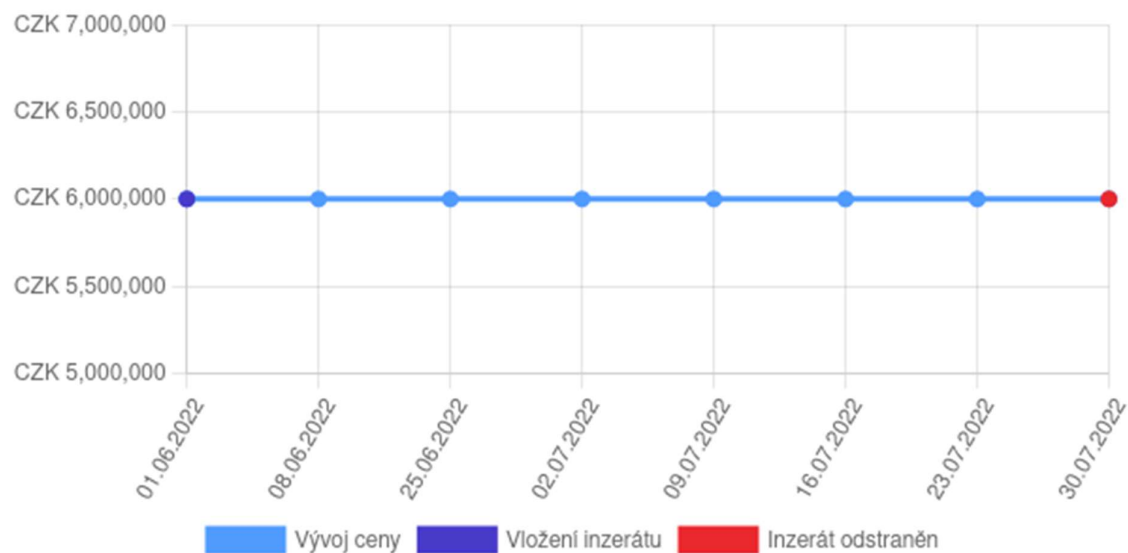


Rodinný dům, 370 m², Višňová, okres Liberec

Celková cena: 6 000 000 Kč

Lokalita: Višňová, okres Liberec

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

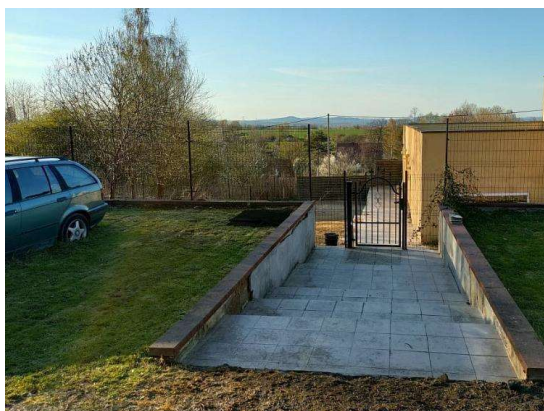


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

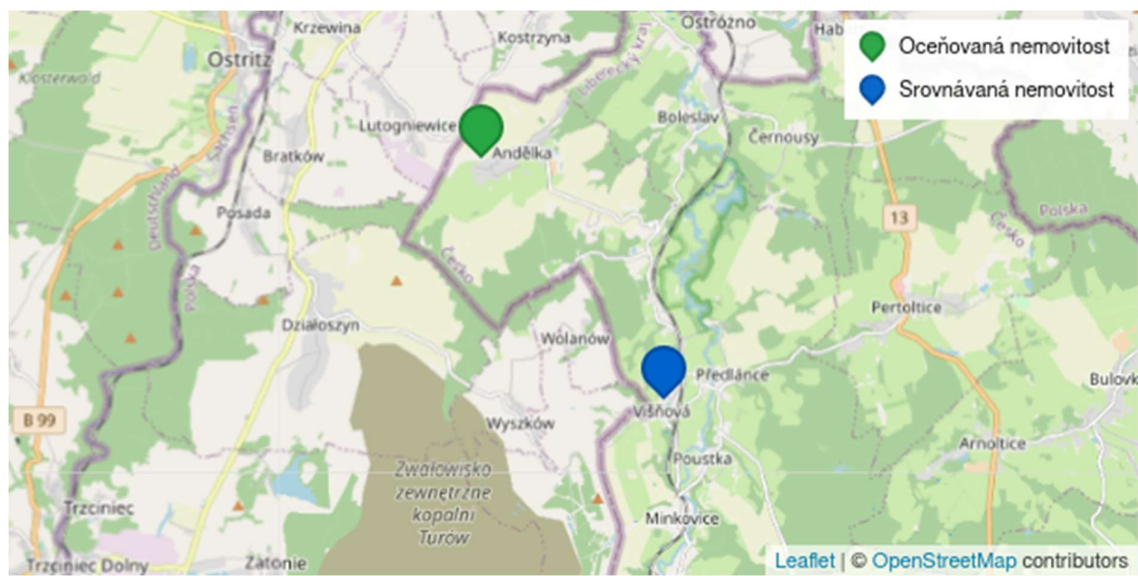
Lokalita	Višňová, okres Liberec	Cena	6 000 000 Kč
Poznámka k ceně	Vyvolávací cena	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	7905 m ²	Stav	Velmi dobrý
Zastavěná plocha	370 m ²	Užitná plocha	370 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	4		

Nabízíme formou aukce rodinný dům s pozemkem v obci Višňová – Andělka. Vesnice se nachází 1 km od polských hranic a 15 km od německých hranic. Dům má celkem 3 byty a podkroví – 1. byt má 130 m², 2. byt má 60 m², 3. byt má 60 m² a 4. podkroví o rozloze 120 m² (nová podlaha). Dům je podsklepený, je kompletně zateplen, jsou zde nové rozvody vody a elektřiny. Celková rozloha oploceného pozemku je 7905 m² (z toho je 1300 m² stavební pozemek). Na pozemku se nachází stodola bez střechy o rozloze 350 m². 200 metrů od domu je zastávka, ze které jezdí autobus do obce Višňová i na nejbližší vlakovou stanici Filipovka (3 km), odkud jezdí vlaky do Liberce. Andělka spadá pod obec Višňová vzdálenou 6 km. Ve Višňové je školka a škola do 5. třídy, mateřské centrum, pošta, ordinace lékaře a potraviny. Ostatní občanská vybavenost je ve 12 km vzdáleném Frýdlantě. Liberec je od Andělky vzdálen necelých 35 km a na okraji Prahy budete autem za hodinu a půl. K částce dosažené vydražením se připočítává odměna dražebníka ve výši 5 % plus DPH. (dále jen „Předmět aukce“)

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

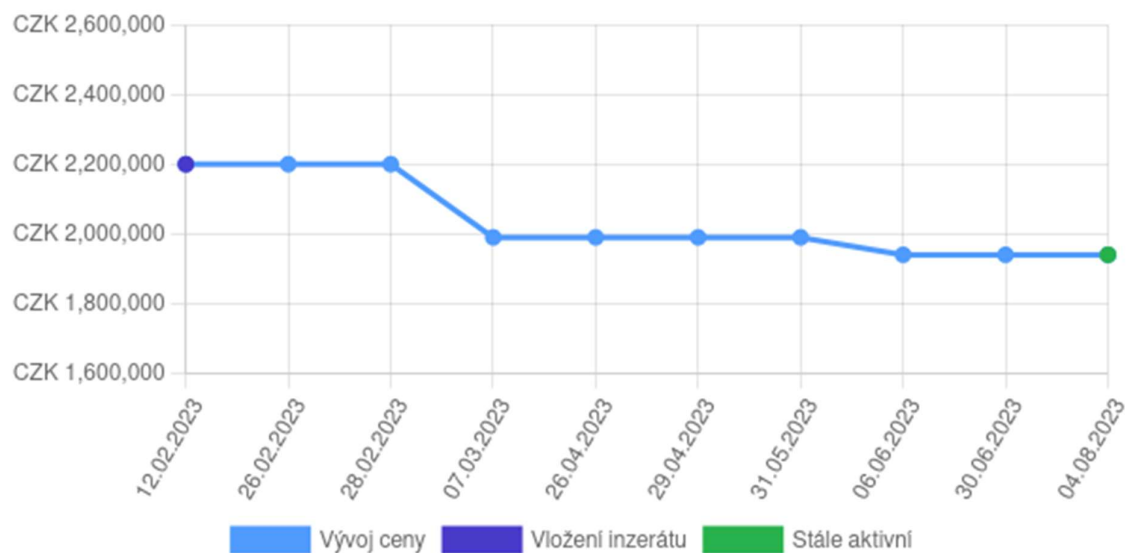


Rodinný dům, 205 m², Černousy č.p. 55, okres Liberec

Celková cena: 1 790 000 Kč

Lokalita: Černousy č.p. 55, okres Liberec

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



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

Lokalita	Černousy č.p. 55, okres Liberec	Cena	1 790 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	8904 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V	Zastavěná plocha	212 m ²
Garáž	Ano	Podlahová plocha	205 m ²
Užitná plocha	205 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Jímka	Počet nadzemních podlaží domu	1
Voda	Vodovod		

Prodej zděného rodinného domu 6+1 s pozemky 9700 m² (dvě parcely 850 m² a 580 m²), v okrajové části Frýdlantského výběžku na samém severu Čech, jednou nohou v Polsku nebo Německu, druhou přitom stále v domovině a přímo vedle konečné vlakového spoje Frýdlant - Černousy s dostupností vlakem z Frýdlantu 16 min se třemi mezizastávkami. Dům samotný se nachází na okraji zástavby s pěkným výhledem do krajiny na pastviny a louky. Objekt vyžaduje kompletní rekonstrukci, dílčí přípravné stavební práce oprav přízemí již byly provedeny - bourací práce, rošty pro SDK podhledy, šlice pro nové instalace. Objekt je připojen na vodovod a elektřinu, původní rozvody vytápění byly odstraněny a zdroj vytápění nyní chybí. Dům byl zasažen povodní v roce 2010 a byl zaplaven, je však pojistitelný a přím na sousedním pozemku budou vybudovány protipovodňová opatření, přípravné práce již byly započaty. K objektu náleží zděná garáž a hospodářské stavení, bývalé chlévy, kurník s poškozenými až chybějícími střechami a přílehlé pozemky 8900 m², využitelné jako louka či pastvina, včetně několika torz dřevěných bývalých hospodářských víceméně využitelných staveb. Dům je zděný z plných pálených cihel, střecha je původní z pálených tašek bobrovek, lokálně zatéká u komínu, předpokladem je výměna střechy za novou, okna jsou dřevěná špaletová z větší části trojdílná stáří cca 30 let. Podlahy v přízemí jsou betonové v patře dřevěné prkenné na trámových dvojítech stropěch. Stav dřeva je různý, některé dřevěné prvky budou vyžadovat výměnu, některé budou zachovatelné. Jedná se o celkem velký dům vyžadující rozsáhlé úpravy a opravy, ale s potenciálem přestavby buď na rodinné bydlení, či svou rozlehlostí k přestavbě na dům se třemi byty (dva menší v přízemí a jeden větší v patře. V docházkové vzdálenosti cca 300 m se nachází obecní úřad a služebna policie. Zajímavou možností pro rekreaci je jezero Berzdorfer See u Görlitz (13,5 km), ke kterému se dostanete na kole za cca hodinku nebo autem za 20 min, Frýdlant 14 km, Žhořelec- stavební market Castorama 20 km. Kousek od domu protéká řeka Smědá, která je za příznivých podmínek splavná. V okolí spousta cyklostezek a možností rekreačního vyžití. Na druhé straně vesnice se nachází stylová restaurace Zámecký dvůr, kde se nejen výborně najíte, ale užijete s celou vaší rodinou nebo přáteli výlety na koních nebo nejrůznější kulturní akce a relaxaci. Největší devizou domu v Černousích hezké klidné místo s dobrou dostupností, příjemné slunné místo s hezkým výhledem na konci vesnice s potenciálem malého farmaření či provozování ekoturistiky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

