

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14049-1271/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Ing. Pavla Buxbaumová, advokátka a insolvenční správkyň insolvenční správce dlužníka Josef Pokorný, Masarykovo nám. 37, 783 91 Uničov
Číslo jednací:	
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Skalice u České Lípy č.p. 140, okres Česká Lípa
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	10.10.2020
Zpracováno ke dni:	10.10.2020
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 21.06.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 140 vč. příslušenství a pozemky parc. č. st. 122 a 177 v obci Skalice u České Lípy, okres Česká Lípa, katastrální území Skalice u České Lípy.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého 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 stanovení 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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.140, obec Skalice u České Lípy
Adresa předmětu ocenění:	Skalice u České Lípy č.p. 140, okres Česká Lípa
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Skalice u České Lípy

Ulice:

Katastrální území:

Skalice u České Lípy

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 10.10.2020. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: p. Pokorný.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Pokorný Josef, č. p. 140, 47117 Skalice u České Lípy

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 140 vč. příslušenství a pozemky parc. č. st. 122 a 177 v obci Skalice u České Lípy, okres Česká Lípa, katastrální území Skalice u České Lípy.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, je zde půda a obytné podkroví není vybudované. Odhadem byl objekt postaven v roce 1910.

Základy má smíšené, objekt je cihlové konstrukce, tloušťka stěn je 40 cm a stropy jsou trémové s náspem. Tvar střechy je polovalbový s ozdobným štítem, střešní krytina je tvořena eternitovými šablonami a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům řešen dvougeneračně. V domě se nachází zádveří o výměře 6,60 m², koupelna o výměře 11,40 m², chodba o výměře 8,40 m², kotelna o výměře 15,00 m², pokoj o výměře 16,50 m², pokoj o výměře 23,50 m², pokoj o výměře 15,00 m², pokoj o výměře 15,50 m², chodba o výměře 12,15 m², kuchyně o výměře 15,30 m², obývací pokoj o výměře 42,13 m², chodba o výměře 5,50 m², schodiště o výměře 7,40 m², koupelna o výměře 13,30 m², pokoj o výměře 17,10 m², ložnice o výměře 17,30 m², sklep o výměře 20,00 m², půda o výměře 80,00 m². Podlahová plocha činí 242,08 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 342,08 m².

Vnitřní omítky: vápenocementové, štukové. Jsou zde instalována dřevěná zdvojená okna. Obytné prostory jsou orientovány na východ, západ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Vnitřní dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, lino, v kuchyni je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a chodba má na podlaze položenou keramickou dlažbu.

Součástí vybavení domu je krb v obou nadzemních podlažích.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, je napojen na septik a je zde zaveden zemní plyn. Dům je vytápěn ústředně pomocí kotle na tuhá paliva. V domě je pro ohřev vody využíván bojler.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha plní svou funkci a je patrně bez vad, okna domu jsou zastaralá, podlahy jsou bez vad, vybavení je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. V uplynulých 15 letech prošel byt ve II. NP rekonstrukcí. Stav bytu v I. NP je horší. Celkově je stav rodinného domu dobrý.

Na pozemku jsou okrasné dřeviny a jako oplocení pozemku byl použit pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot s podezdívkou. Sklon pozemku je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku.

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

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde nízké nebezpečí výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Dům byl postaven v roce	1910
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem

	Rozsah rekonstrukce domu			
	Základy	smíšené		
	Konstrukce	cihlová		
	Stropy	trámové s náspem		
	Tloušťka stěn	40 cm		
	Střecha	polovalbová		
	Krytina střechy	eternitové šablony		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	vápenocementové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové, štukové		
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená		
	Orientace oken obytných místností	východ, západ		
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák		
	Dispozice RD	dvougenerační		
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Zádveří	6,60 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	11,40 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	8,40 m ²
		Ostatní prostory	Kotelna	15,00 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	23,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	15,00 m ²
		Pokoj	Pokoj	15,50 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	12,15 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	15,30 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	42,13 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	5,50 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	7,40 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	13,30 m ²
		Pokoj	Pokoj	17,10 m ²

		<table><tr><td>Pokoj</td><td>Ložnice</td><td>17,30 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>242,08 m²</td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Sklep</td><td>20,00 m²</td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Půda</td><td>80,00 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>342,08 m²</td></tr></table>	Pokoj	Ložnice	17,30 m ²	Podlahová plocha		242,08 m ²	Příslušenství	Sklep	20,00 m ²	Příslušenství	Půda	80,00 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		342,08 m ²
	Pokoj	Ložnice	17,30 m ²														
	Podlahová plocha		242,08 m ²														
	Příslušenství	Sklep	20,00 m ²														
	Příslušenství	Půda	80,00 m ²														
	Podlahová plocha vč. příslušenství		342,08 m ²														
	Elektřina	230V a 400V															
	Vodovod	vodovod															
	Svod splašek	septik															
	Plynovod	ano															
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva															
Topná tělesa	závěsné radiátory																
Řešení ohřevu vody	bojler																
Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, lino kuchyně: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba																
Popis stavu rodinného domu	dobrý																
Vady rodinného domu	střecha: bez vad rozvody: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek podlahy: bez vad zdívo: bez vad vybavení: zastaralý prvek																

Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část 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 vyžití, 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 s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném

		kontaktu, dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 10.10.2020 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:

„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.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Liberecký
Okres: Česká Lípa
Obec: Skalice u České Lípy
Katastrální území: Skalice u České Lípy
Počet obyvatel: 1 532

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **665,00 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: 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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{220,00 \text{ Kč/m}^2}$

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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-	III	0,95

leté vody)		
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,872}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

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, 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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,916}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,997$

1. Pozemky

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 1,050 = 0,997$

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	220,-	0,997		219,34	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 122	327	219,34	71 724,18
§ 4 odst. 1	zahrada	177	131	219,34	28 733,54
Stavební pozemky - celkem			458		100 457,72

1.2. Rodinný dům č.p. 140

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:

§ 13, typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

Podkroví:	1.nadz. podlaží
Střecha:	nemá podkroví
Počet nadzemních podlaží:	se šikmou nebo strmou střechou
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	se dvěma nadzemními podlažími
Nemovitá věc je součástí pozemku	111

Přístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
-------	-------

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Původní část, 1. NP	177,00	2,70 m
Původní část, 2. NP	177,00	2,70 m
	354,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	OPp	$(177) \cdot (5,8) =$	1 026,60
Z	OPs	$(177) \cdot (2,60/2) =$	230,10
PP	OPz	$60 \cdot 0,5 \cdot 0,6 =$	18,00
Obestavěný prostor - celkem:			1 274,70 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	betonové pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	výplňové zdivo	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, polovalbová střecha	S	100
5. Krytina	osinkocementová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	vápenná štuková	S	100
9. Vnější obklady	sokl z kabřince	S	100
10. Vnitřní obklady	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	S	100
11. Schody	železobetonové, teraco	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba	S	50
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí podlaha	S	50
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky	S	100

20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	jímka	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	krb	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50	1,00	1,10
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50	1,00	1,10
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,10	110	200	55,00	3,9050
2. Zdivo	S	22,30	100,00	1,00	22,30	22,30	110	200	55,00	12,2650
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	8,40	110	200	55,00	4,6200

4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	110	150	73,33	3,8132
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	50	80	62,50	2,0000
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,80	50	80	62,50	0,5000
7. Vnitřní omítky	S	6,20	50,00	1,00	3,10	3,10	50	60	83,33	2,5832
7. Vnitřní omítky	S	6,20	50,00	1,00	3,10	3,10	15	50	30,00	0,9300
8. Fasádní omítky	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	50	60	83,33	2,5832
9. Vnější obklady	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	50	60	83,33	0,3333
10. Vnitřní obklady	S	2,30	50,00	1,00	1,15	1,15	40	50	80,00	0,9200
10. Vnitřní obklady	S	2,30	50,00	1,00	1,15	1,15	15	50	30,00	0,3450
11. Schody	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,40	110	200	55,00	1,3200
12. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,30	40	50	80,00	2,6400
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	50	60	83,33	4,3332
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,20	50	60	83,33	1,8333
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,10	15	50	30,00	0,3300
16. Vytápění	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,40	50	60	83,33	3,6665
17. Elektroinstalace	S	4,10	50,00	1,00	2,05	2,05	50	55	90,91	1,8637
17. Elektroinstalace	S	4,10	50,00	1,00	2,05	2,05	15	40	37,50	0,7687
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	50	60	83,33	0,5000
19. Rozvod vody	S	3,00	50,00	1,00	1,50	1,50	50	50	100,00	1,5000
19. Rozvod vody	S	3,00	50,00	1,00	1,50	1,50	15	40	37,50	0,5625
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,80	15	20	75,00	1,3500
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	30	50	60,00	0,3000
22. Kanalizace	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,80	50	60	83,33	2,3332
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	15	30	50,00	0,2500
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	50,00	1,00	2,55	2,55	15	40	37,50	0,9563
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	50,00	1,00	2,55	2,55	40	50	80,00	2,0400
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	15	40	37,50	0,1500
26. Ostatní	S	3,60	100,00	1,00	3,60	3,60	15	40	37,50	1,3500

Opotřebení:

62,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 1 975,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,0000

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

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

* 2,3540

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **4 184,24**

Plná cena: 1 274,70 m³ * 4 184,24 Kč/m³

= **5 333 650,73 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 62,8 % /100)

* 0,372

Nákladová cena stavby CS_N

= **1 984 118,07 Kč**

Koeficient pp

* 0,997

Cena stavby CS

= **1 978 165,72 Kč**

Rodinný dům č.p. 140 - zjištěná cena

= **1 978 165,72 Kč**

1.3. Porosty

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

Celková cena pozemku:

Kč

100 457,72

Celková výměra pozemku	m ²	458,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	100,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	21 934,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	1 425,71

Porosty - zjištěná cena celkem = **1 425,71 Kč**

Pozemky - rekapitulace

1.1. Pozemky: **100 457,72 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 140 1 978 165,72 Kč

1.3. Porosty 1 425,71 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **1 979 591,43 Kč**

Pozemky - zjištěná cena celkem = **2 080 049,15 Kč**

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Pozemky 2 080 049,- Kč

1.1. Oceňované pozemky 100 457,72 Kč

1.2. Rodinný dům č.p. 140 1 978 166,- Kč

1.3. Porosty 1 426,- Kč

= 2 080 049,- Kč

Výsledná cena - celkem: **2 080 049,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 080 050,- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 140, obec Skalice u České Lípy

Rodinný dům č.p. 140 obec Skalice u České Lípy					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Skalice u České Lípy, okres Česká Lípa	242.08 m ² , dvougenerační, podsklepený: částečné	Dobrý	458 m ²	Viz popis, nemovitost u hlavní komunikace
1	Skalice u České Lípy, okres Česká Lípa	120 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	736 m ²	Viz příloha
2	Palackého, Nový Bor, okres Česká Lípa	300 m ² , Patrový	Dobrý	895 m ²	Viz příloha
3	Janská, okres Děčín	250 m ² , Patrový	Velmi dobrý	1838 m ²	Viz příloha

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	13.325,00 Kč	Nepoužit	13.325,00 Kč	1.10	1.06	0.98	1.17	1.00	1.00	1.3369	9.967,09 Kč
2	7.150,00 Kč	Nepoužit	7.150,00 Kč	1.05	0.97	0.90	1.22	1.00	1.00	1.1183	6.393,63 Kč
3	10.400,00 Kč	Nepoužit	10.400,00 Kč	1.00	1.00	1.10	1.30	1.00	1.00	1.4300	7.272,73 Kč
Celkem průměr											7.877,82 Kč
Minimum											6.393,63 Kč
Maximum											9.967,09 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.861,99 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											6.015,83 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											9.739,81 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$7.877,82 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$242,08 \text{ m}^2$$

$$= 1.907.062 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.907.000,-- \text{ Kč}$$

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

2.080.050,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

1.907.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Zjištěná cena a cena vzešlá z průměrného srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol:

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

1.900.000 Kč

Slovy: jedenmiliondevětsettisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Aleš Novák, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 21.06.2021



Ing. Aleš Novák

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 14049-1271/2021 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, v platném znění.

H. Seznam příloh

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

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

28. 6. 2021

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 122
Obec:	Skalice u České Lípy [562025]
Katastrální území:	Skalice u České Lípy [747904]
Číslo LV:	129
Výměra [m ²]:	327
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Skalice u České Lípy [147907] ; č. p. 140; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 122
Stavební objekt:	č. p. 140
Adresní místa:	č. p. 140

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pokorný Josef, č. p. 140, 47117 Skalice u České Lípy	

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 smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Pokorný Josef
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pokorný Josef

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](#).

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=ccPAvE6FPnyuL1nXevDfGrmXlx6_IQblRx3H5wCzfZOflsCGStnGZjRQG4k08VmVo... 1/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	177
Obec:	Skalice u České Lípy [562025]
Katastrální území:	Skalice u České Lípy [747904]
Číslo LV:	129
Výměra [m ²]:	131
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Pokorný Josef, č. p. 140, 47117 Skalice u České Lípy

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[74710](#) 131

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Pokorný Josef

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pokorný Josef

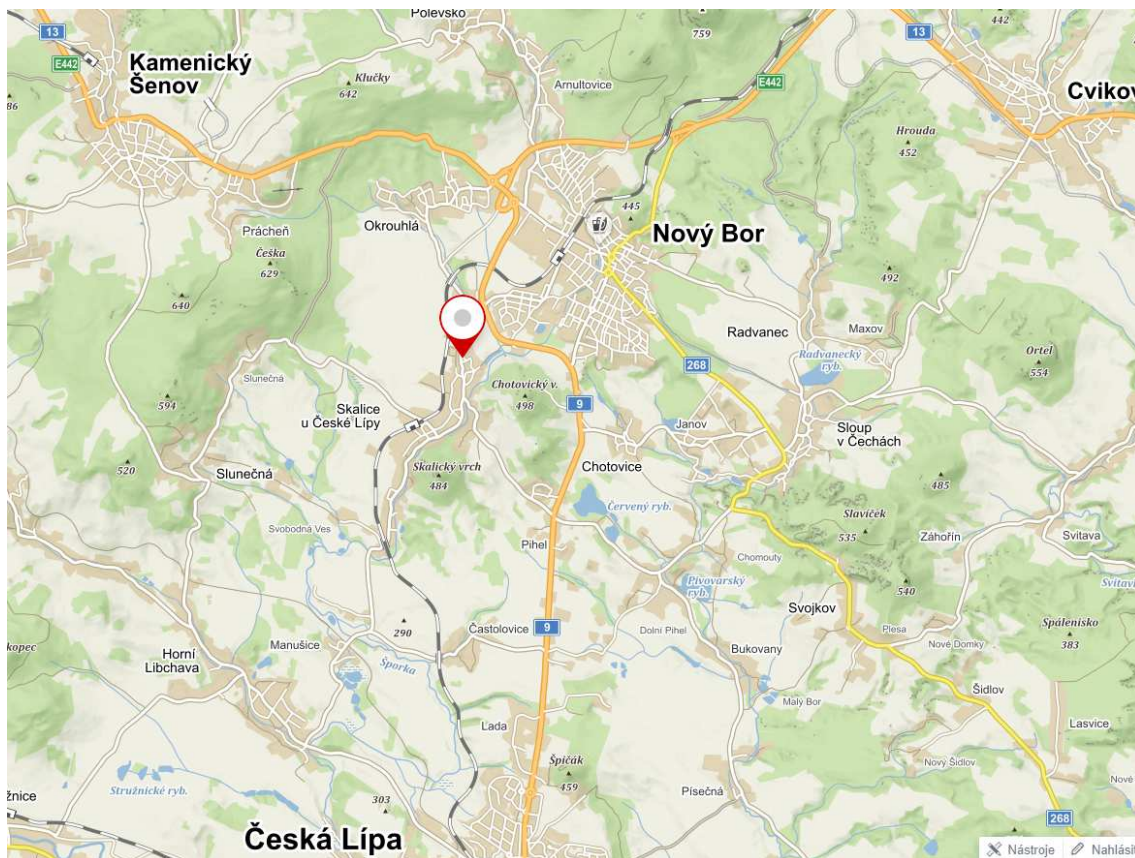
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.06.2021 11:00.



Přehledová mapa



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Liberecký kraj

Okres: Česká Lípa

Obec - část obce: Skalice u České Lípy - Skalice u České Lípy

Ulice, č.p./č.o.: 140

PSČ: 47117

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 2

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -725149 Y: -971117

Souřadnice GPS: N: 50°44'57,79" E: 14°31'49,09"

Kód adresy: 16578503 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2020 Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) – geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

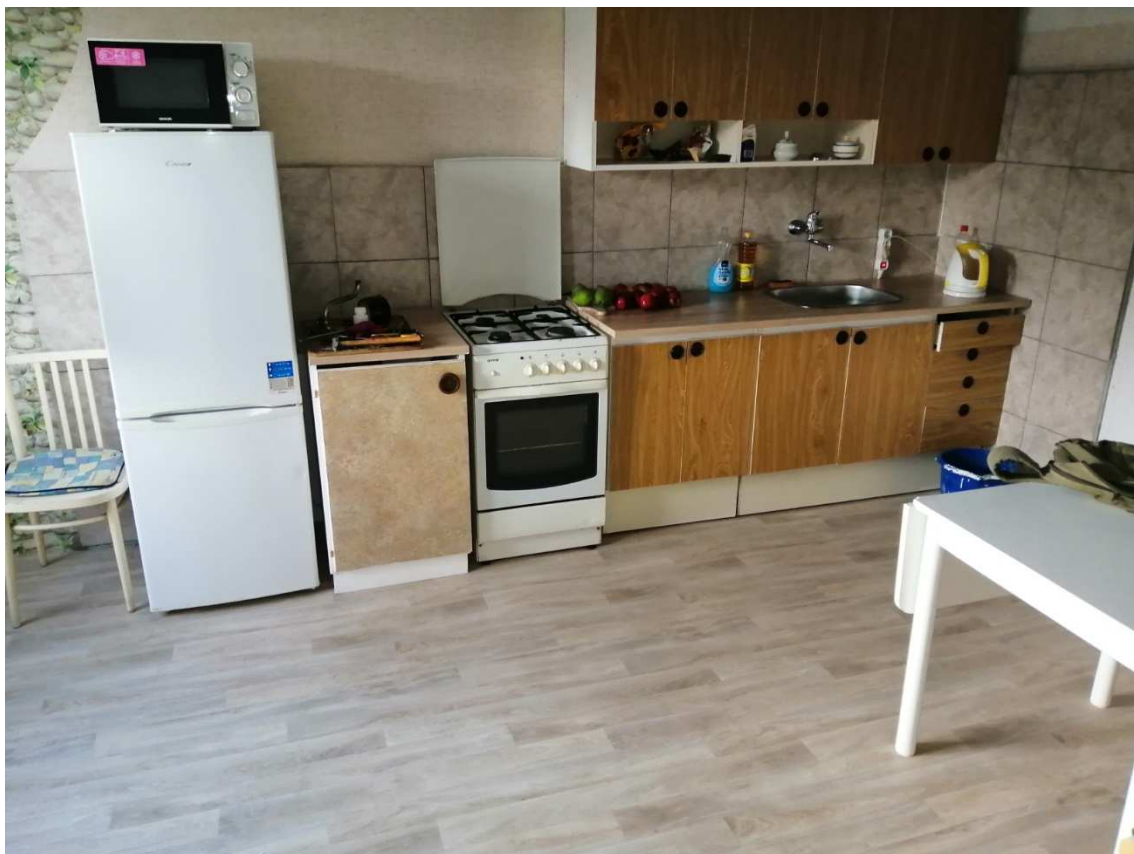
Kód adresy – předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

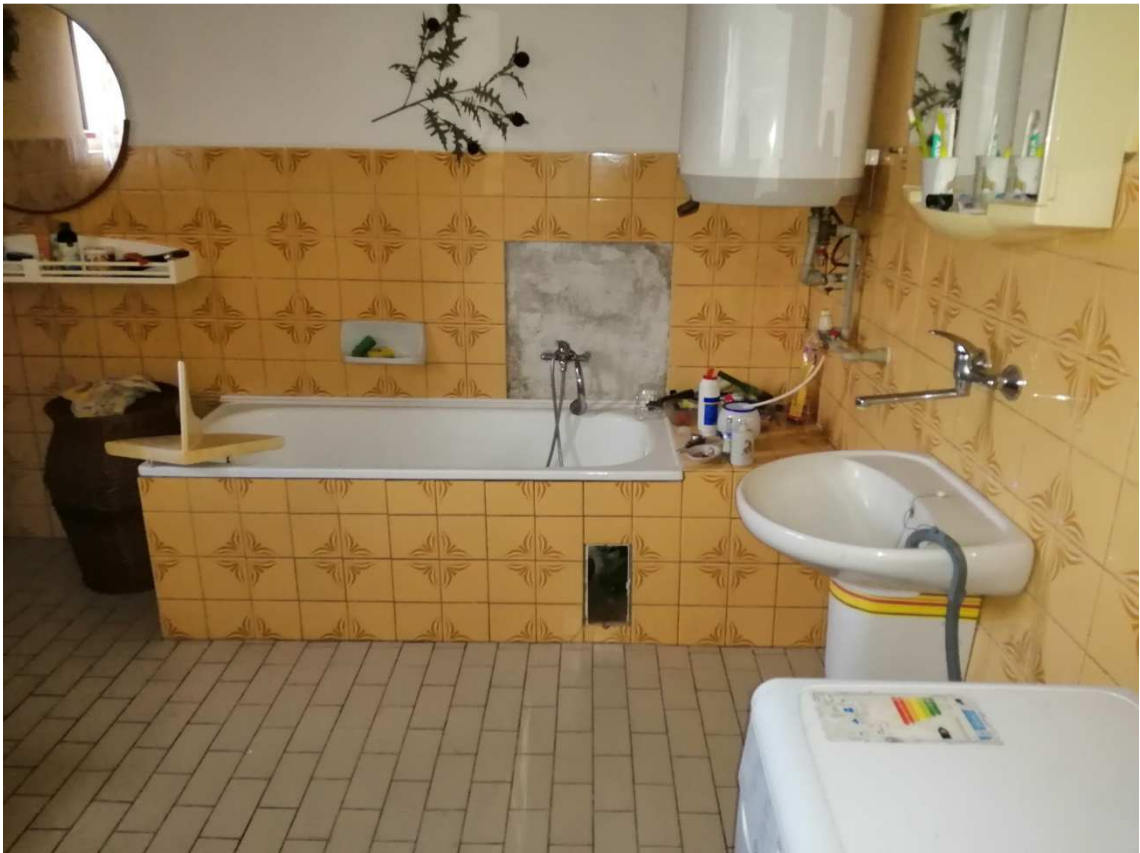
Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou poskytnuty pouze jako orientační a nejsou určeny k vyhodnocení poškození nebo k jakémukoli jinému účelu. Copyright © Intermap – všechna práva vyhrazena.

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 120 m², Skalice u České Lípy, okres Česká Lípa

Celková cena: 1.599.000 Kč

Adresa: Skalice u České Lípy, okres Česká Lípa

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



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

Adresa	Skalice u České Lípy, okres Česká Lípa	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena dle kupní smlouvy	1 599 000 Kč	Zastavěná plocha (m ²)	161
Kupní smlouva podepsaná dne	16.10.2020	Plocha užitná	120
Číslo řízení	V-6726/2020-501	Podlahová plocha	120
Poznámka k ceně	1 099 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	736
Konstrukce budovy	Smíšená	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Odpad	Septik
Počet nadzemních podlaží	2	Plyn	Plynovod

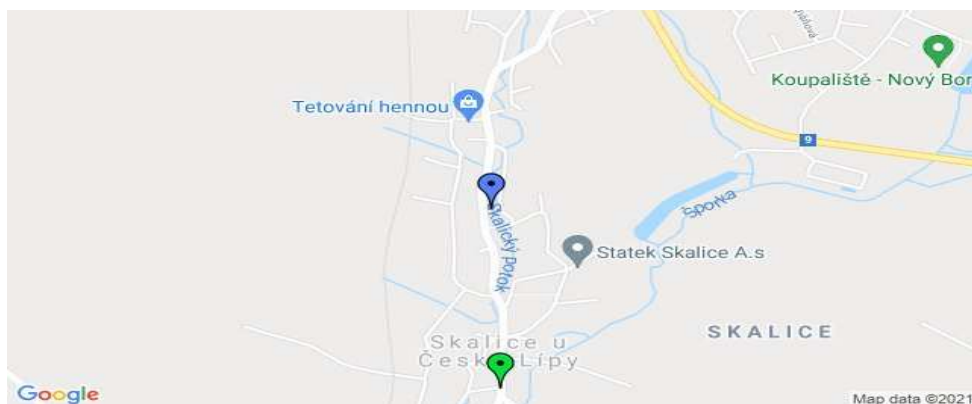
Slovní popis

Nabízíme výhradně poloroubený dům k rekonstrukci v obci Skalice u České Lípy. Celková plocha 736 m², zastavěná plocha 161 m². U domu je malá zahrada včetně několika ovocných stromů a okrasných dřevin. Možnost bvybudovat 2 bytové jednotky. Více informací získáte při předem dojednané prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 300 m²,
Palackého, Nový Bor, okres Česká Lípa**

Celková cena: 2.145.000 Kč

**Adresa: Palackého, Nový Bor, okres
Česká Lípa**

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



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

Adresa	Palackého, Nový Bor, okres Česká Lípa	Zastavěná plocha (m²)	147
Cena dle kupní smlouvy	2 145 000 Kč	Plocha užitná	440
Kupní smlouva podepsaná dne	17.09.2020	Podlahová plocha	300
Číslo řízení	V-6042/2020-501	Plocha přidruženého pozemku	895
Poznámka k ceně	2 745 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Klidná část obce

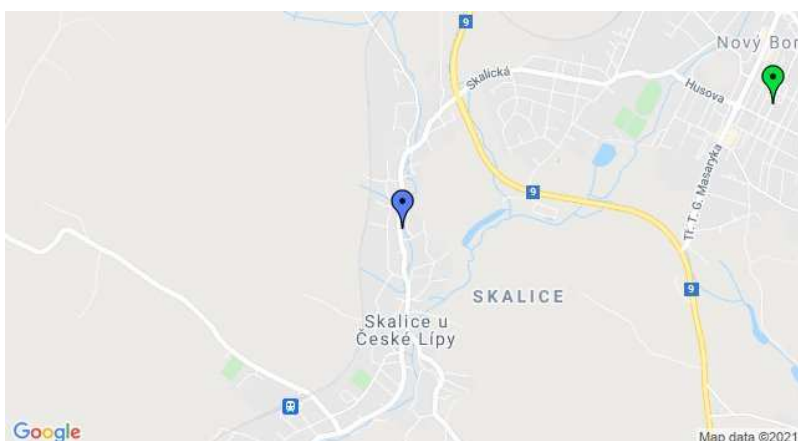
Slovní popis

Nabízíme k prodeji patrový klasicistní památkově chráněný dům, který se nachází ve středové klidné části Nového Boru, ulici Palackého. Měšťanský dům byl postavený na konci 18. století a v 1. polovině 19. století rozšířen o dvorní křídlo. Průčelí domu je členěno lizénovými rámci a pilastry a též honosným kamenným klasicistním portálem. Zastavěná plocha 147 m², pozemek celkem 895 m². Nemovitost disponuje třemi nadzemními podlaží a třemi jednotkami, každá z kterých má vlastní měřiče elektřiny, vody a plynu. Dům je napojen na veřejný vodovodní řad, kanalizaci, elektřinu a plyn. Objekt je velice prostorný a nabízí široké spektrum využití od komerčního až po vlastní bydlení. V posledních letech přízemí domu bylo využíváno k nebytovým účelům, ostatní podlaží tvořili obytné prostory. Dispozice: 1.NP - 3 místností, 3 skladovací kóje, komora, bývalá prádelna, koupelna, WC, 2.NP - vstupní hala, chodba, 4 místnosti, koupelna, WC, komora, balkon, 3.NP (podkroví) - 3 místnosti, kuchyně, koupelna a WC. K dispozici klenutý pískovcový sklep. Velice zajímavá nemovitost, vřele doporučuji. Dobrá dopravní dostupnost, parkování přímo před domem, lze i na zahradě, veškerá občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti. Lze financovat hypotékou. Případné financování zajistíme. Na rekonstrukce domu lze čerpat statní dotace. Z důvodu, že před zadáním do inzerce nebyl majitelem dodán platný PENB, je tato nemovitost v souladu s platným zákonem dočasně do jeho předložení zařazena do energetické třídy G.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

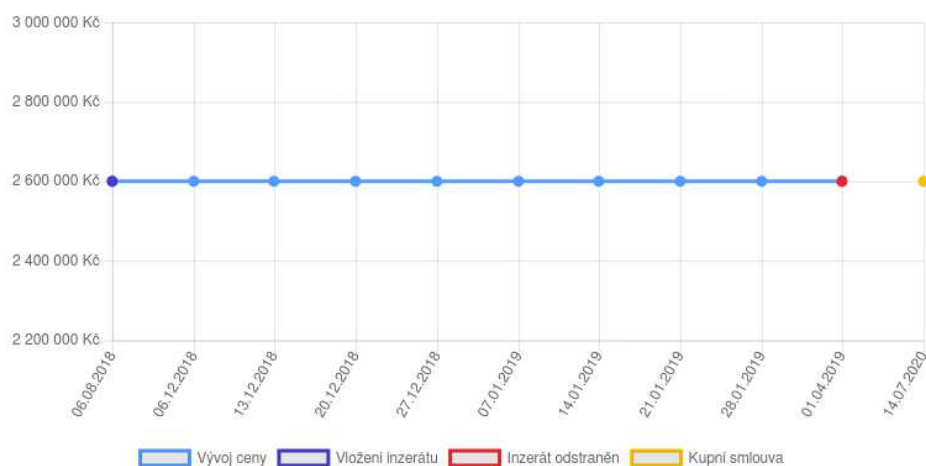


Prodej, Rodinný dům, 250 m², Janská č.p. 74, okres Děčín

Celková cena: 2.600.000 Kč

Adresa: Janská, okres Děčín

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



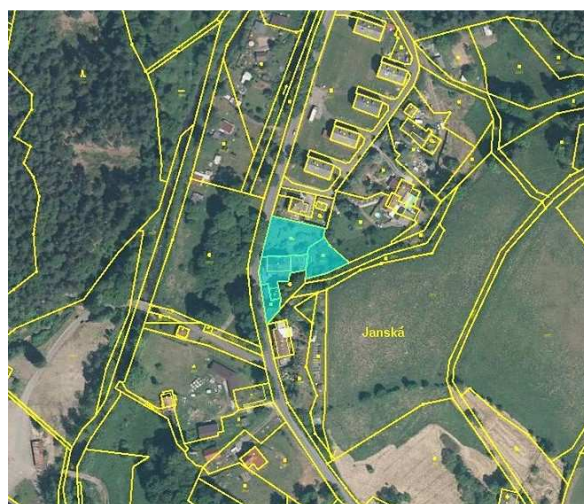
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Janská, okres Děčín	Počet nadzemních podlaží	3
Cena dle kupní smlouvy	2 600 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	14.07.2020	Zastavěná plocha (m2)	471
Číslo řízení	V-2858/2020-502	Plocha užitná	250
Poznámka k ceně	2 600 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu (k jednání)	Plocha přidruženého pozemku	1838
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Klidná část obce
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

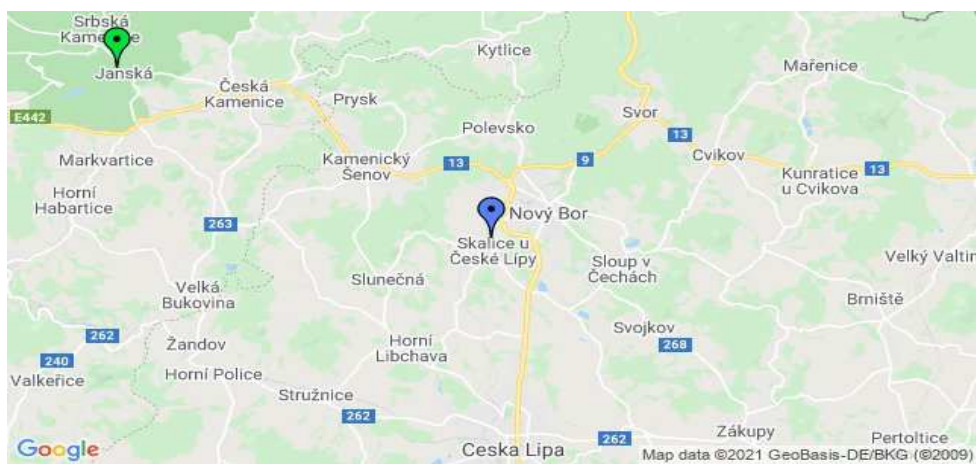
K prodeji krásný rodinný dům (11+1) v obci Janská č.p. 74. Dům je ve slušném a udržovaném stavu, pro náročnější je určitě třeba rekonstrukce. V minulosti sloužil dům jako pension pro turisty. Okna jsou osazena trojskly. 1. NP- zádveří+ předsíň, 3+1 + 2x koupelna s vanou a sprchovým koutem + 2x toaleta. + krbová kamna. 2. NP- 4 pokoje + 3x koupelna se sprchovým koutem a 2x toaleta. 3. NP- 4 pokoje + koupelna s toaletou + půdní prostor. Na pozemku se nachází přístřešek pro parkování/sklepní prostor + půda, kde se nachází kotel na tuhá paliva. Dále je možné využívat 3 prostorné prostory vytesané v jeskyních (cca 150 m2 - nutno vidět). Odpadní kanalizace je svedena do ČOV a ohřev vody el. bojlerem. Dům je volný dle vzájemné dohody. Vzhledem k lokalitě a ceně vřele doporučujeme jak k trvalému bydlení, tak i případnou rekreaci. Případné financování Vám zajistíme. Více konkrétních informací u makléře 7 dní v týdnu. Možnost také nabídnout svou jinou nemovitost protiúčtem.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost