

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11618-1396/2020

Objednatel znaleckého posudku: DV Insolvence, v.o.s. insolvenční správce dlužníků
Pilná Bedřiška a Pilný Miroslav Lidické náměstí
810, 468 51 Smržovka

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení (KSLB 57 INS 28723
/ 2019).

Adresa předmětu ocenění: č.p. 482, Lučany nad Nisou, okres Jablonec nad
Nisou

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 01.07.2020

Zpracováno ke dni: 01.07.2020

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš
Novák
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.07.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

1. Stanovení obvyklé ceny podílu 1/8 rodinného domu č.p. 482 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 438; 734/2; 734/11; 737/3 v obci Lučany nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou pro potřeby insolvenčního řízení (KSLB 57 INS 28723 / 2019).
2. Stanovení obvyklé ceny podílu 1/2 garáže bez č.p./č.ev. vč. příslušenství a pozemku parc. č. 3431/2 v obci Smržovka, okres Jablonec nad Nisou pro potřeby insolvenčního řízení (KSLB 57 INS 28723 / 2019)

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 482, obec Lučany nad Nisou
Adresa předmětu ocenění: č.p. 482, Lučany nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou
Kraj: Liberecký kraj
Okres: Jablonec nad Nisou
Obec: Lučany nad Nisou
Ulice:
Katastrální území:

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 01.07.2020. Prohlídka proběhla za přítomnosti: bez přítomnosti jiné osoby. Prohlídka vnitřních prostor, vzhledem k nepřítomnosti podílového vlastníka obývací nemovitost, nebyla možná.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

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 prodejkách, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo RD č.p. 482

PEMA estate s.r.o., Lomnického 1705/9, Nusle, 14000 Praha 4 1/8; Pilná Bedřiška, Lidické náměstí 810, 46851 Smržovka 1/8; Švéda Petr, č. p. 84, 58826 Zhoř 3/24; Veselá Irena, Jáchymovská 283/2, Liberec X-Františkov, 46010 Liberec 3/48; Zajíček Pavel, Liberecká 143, 46352 Osečná 3/48; Zajíčková Věra, Sadová 945/8, 46601 Jablonec nad Nisou 3/24; Zeman Bedřich, č. p. 482, 46871 Lučany nad Nisou 9/24

Vlastnické právo garáže

Endlerová Martina, Školní 1331, 46851 Smržovka ½; Pilný Miroslav, Lidické náměstí 810, 46851 Smržovka ½;

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 482 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 438; 734/2; 734/11; 737/3 v obci Lučany nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou.

Garáž bez č.p./č.ev. vč. příslušenství a pozemku parc. č. 3431/2 v obci Smržovka, okres Jablonec nad Nisou.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

7. Celkový popis nemovitosti

Část a)

Vzhledem ke skutečnosti, že prohlídka rodinného domu nebyla umožněna, je konstrukční řešení, technické vybavení a napojení na inženýrské sítě popsáno jako standardní pro daný typ stavby. Stejně tak nemohla být provedena detailní identifikace příslušenství a skutečné provedení tedy může být odlišné.

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům je celkově podsklepený, je zde půda a je zde vybudováno obytné podkroví. Objekt byl postaven odhadem v roce 1900.

Základy má kamenné, smíšené, konstrukce objektu je cihlová, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou trámové s náspem;. Střecha je sedlová, střešní krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a stavba není zateplena.

Podlahová plocha činí dle náhledů z KN cca 168 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí cca 252 m².

Pravděpodobné vnitřní omítky: vápenné, vápenocementové. Jsou zde špaletová okna. Obytné prostory jsou orientovány na sever, východ, západ. V koupelně se nejspíše nachází klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. V domě jsou pravděpodobně dřevěné plné interiérové dveře, zárubně dveří jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyně je nejspíše vybavena kuchyňskou linkou bez vestavěných spotřebičů. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je podlaha pravděpodobně řešena: lino, prkenná podlaha, kuchyně má na podlaže lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je keramická dlažba.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpady jsou nejspíše svedeny do jímky a zemní plyn není zaveden. Vytápění v domě je nejspíše lokální pomocí kamen a nejsou zde namontována topná tělesa. V domě je pro ohřev vody pravděpodobně využíván bojler.

Stěny vykazují známky poškození, střecha domu je zastaralá, okna domu jsou zastaralá. Vzhledem k celkovému stavu domu a příslušenství jsou pravděpodobně podlahy podstandardní, vybavení je podstandardního provedení a rozvody v objektu jsou nejspíše podstandardní. Rodinný dům je vhodný k celkové rekonstrukci.

Na pozemku jsou vzrostlé náletové dřeviny a plot pozemku tvoří z části dřevěný plot v dezolátním stavu. Samotný pozemek je svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Jsou zde parkovací možnosti v širším okolí objektu. K objektu náleží zděná kolna v dezolátním stavu. Na pozemku je též objekt jiného majitele.

Objekt je postaven ve východní 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.

V bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy 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	1
	Podsklepení	celkové
	Podkroví	ano
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	1900
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	kamenné, smíšené

	Konstrukce	cihlová
	Stropy	trámové s náspem;
	Tloušťka stěn	45 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová s nátěrem
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenné, vápenocementové
	Typ oken v domě	špaletová
	Orientace oken obytných místností	sever, východ, západ
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	dřevěné
	Vnitřní dveře	dřevěné plné
	Osvětlovací technika	lustry
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů
	Dispozice RD	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí 168 m ² . Podlahová plocha vč. příslušenství činí 252 m ² .
	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	jímka
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	kamna
	Topná tělesa	chybí
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy v domě	místnosti: lino, prkenná podlaha kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí
	Vady rodinného domu	rozvody: podstandardní prvek vybavení: podstandardní prvek podlahy: podstandardní prvek okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: poškozený prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	zděná kolna v dezolátním stavu
	Sklon pozemku	svažitý

	Oplocení	neoploceno, dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní 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	zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkovací možnosti v širším okolí objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

Část b)

Oceňovaná garáž je přízemní, má jedno nadzemní podlaží, nemá žádné podzemní podlaží a nemá podsklepení. Objekt byl postaven odhadem v roce 1980.

Objekt nemá základy, konstrukce objektu je plechová garáž, stropy chybí. Tvar střechy je sedlový, střešní krytina je plechová s nátěrem.

Garáž má zastavěnou plochu 18 m².

Podlahová plocha garáže je 18,00 m².

Vrata jsou kovová dvoukřídlá.

Do objektu není zavedena elektřina. Vodovod není zaveden, v objektu chybí řešení odpadů.

Stěny objektu jsou podstandardního provedení, střecha je provedena podstandardně, okna jsou provedena podstandardně, podlahy jsou podstandardní, vybavení v objektu chybí a objekt je bez rozvodů. Garáž je vhodná k rekonstrukci.

Pozemek je bez porostů a není oplocen. Pozemek je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Garáž je postavena 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 v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska

kulturních zařízení. V okolí objektu je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí garáže jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Lokalita, ve které je garáž postavena, je klidná a bez zdraví ohrožujících vlivů a v okolí garáže je zeleň v bezprostřední blízkosti v podobě luk a lesů. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Tabulkový popis		
Popis garáže	Typ garáže	přízemní
	Zastavěná plocha	
	Podlahová plocha	18,00 m ²
	Počet nadzemních podlaží	1
	Počet podzemních podlaží	
	Rok výstavby	1980
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce	
	Základy	bez základů
	Konstrukce	plechová garáž
	Stropy	chybí
	Tloušťka stěn	
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová s nátěrem
	Klempířské prvky	
	Vnější omítky	
	Vnitřní omítky	
	Typ oken v garáži	
	Vrata	kovová dvoukřídla
	Elektřina	chybí
	Vodovod	bez přípojky
	Svod splašek	chybí
	Plynovod	
	Řešení vytápění	

	Řešení ohřevu vody	
	Podlahy v garáži	
	Popis stavu garáže	před rekonstrukcí
	Vady garáže	rozvody: prvek chybí vybavení: prvek chybí podlahy: podstandardní prvek okna: podstandardní prvek střecha: podstandardní prvek zdívo: podstandardní prvek
Popis pozemku garáže	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	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 bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů,
	Sousedé a kriminalita	
Věcná břemena		
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 01.07.2020 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. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě 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.

V případě ocenění ½ podílu na garáži (část b) znaleckého úkolu) nebyla podrobným průzkumem trhu za pomoci systému INEM, který monitoruje prakticky všechny realitní nabídky, nalezena srovnatelná nabízená nemovitost. Pro ocenění tak byl zvolen postup dle cenové vyhlášky.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou - část a)

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 tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směřena. 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.p. 482, obec Lučany nad Nisou

Rodinný dům č.p. 482 obec Lučany nad Nisou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
á	Lučany nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	168 m ² , podsklepený: celkové	Před rekonstrukcí	3998 m ²	Na rozlehlém pozemku jsou pozůstatky hospodářských objektů v dezolátním stavu + objekt jiného majitele. Objekt je v těsném sousedství frekventované komunikace.
1	Lučany nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	200 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1685 m ²	Polorozpadlý dům s p.č. a se zahradou na hranici Lučan a Smržovky. Dům byl dlouho opuštěn a nyní se prodává z 1/2 přes opatrovnícký soud a 1/2 přes majitelku. Dům se obýval a sloužil jako i mačkárna skla. Na hranici pozemku jsou veškeré IS - elektrika, voda, kanalizace a plyn.
2	Lučany nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	120 m ² , Patrový	Dobrý	907 m ²	Rodinný dům o dispozici 3+1 v Lučanech nad Nisou. Dům disponuje vstupní chodbou, světlým obývacím pokojem, kuchyní se zděnou linkou, koupelnou s vanou a oddělenou toaletou. V 2.NP se nachází jeden větší průchozí pokoj a ložnice. Dům je částečně podsklepen. Zahrada o velikosti 824 m ² , kterou protéká Lučanská Nisa. Nutná rekultivace, momentálně vykáčeny náletové dřeviny
3	Lučany nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	293 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1161 m ²	Rodinný dům 3+1, se zahradou o velikosti 717 m ² , v centru obce Lučany nad Nisou. V přízemí slunný obývací pokoj, kuchyně, koupelna s vanou, WC. Dále se zde nachází bývalá provozovna řeznictví, sklady a v zahradě jsou ještě dvě přilehlé stavby, takže je část domu určena i k podnikání. V patře dvě ložnice, komory a v podkroví půda. Nutná rekonstrukce. Dům je částečně podsklepený.
4	Dračí, Liberec, okres Liberec	150 m ² , Patrový	Špatný	4000 m ²	prodej starého rodinného domu určeného ke kompletní rekonstrukci nebo k demolici. Dům se nachází na pěkném místě v přírodě, ale umožňuje přímý kontakt s městem díky dobré dostupnosti. Rozsáhlý pozemek o velikosti 4000 m ² hraničí se lesem a v údolí teče potok. Místo je na polosamotě v Kateřinském údolí, které katastrálně spadá pod Ruprechtice
5	Nová Ves nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	280 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	5422 m ²	Dům je v současném (původním) stavu určen k rekonstrukci. Vedle domu protéká místní potůček. Za domem se též nachází soubor zděných kůlen, nabízející dodatečné technické zázemí (možné dílny, úschova dřeva, nářadí nebo jiných ostatních věcí). Pozemek, který navazuje na stavbu je velmi rozsáhlý, porostlý stromy a náletovými dřevinami.

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	4.950,00 Kč	0.9	4.455,00 Kč	1.00	0.98	0.90	0.74	1.00	1.00	0.6527	6.825,49 Kč
2	13.166,67 Kč	Nepoužit	13.166,67 Kč	1.00	1.02	1.25	0.75	1.20	1.00	1.1475	11.474,22 Kč
3	3.754,27 Kč	Nepoužit	3.754,27 Kč	1.00	0.94	1.00	0.70	1.00	1.00	0.6580	5.705,57 Kč
4	11.993,33 Kč	Nepoužit	11.993,33 Kč	1.00	1.01	0.90	1.00	1.00	1.00	0.9090	13.193,99 Kč
5	8.892,86 Kč	0.9	8.003,57 Kč	1.00	0.94	1.00	1.12	1.00	1.00	1.0528	7.602,18 Kč
Celkem průměr											8.960,29 Kč
Minimum											5.705,57 Kč
Maximum											13.193,99 Kč
Směrodatná odchylka - s											3.210,88 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											5.749,41 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											12.171,17 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 z blízkého okolí

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

8.960,29 Kč/m²

*

168,00 m²

= 1.505.329 Kč

***1/8**

=188.166 Kč

Vzhledem k celkově horší obchodovatelnosti vlastnických podílů je nutné celkovou cenu ponížít o 25%.

Celková cena podílu 1/8 po zaokrouhlení a aplikaci srážky 25 % pro horší obchodovatelnost:

141.000,-- Kč

II) Ocenění dle cenové vyhlášky - část b)

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (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:

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,02

3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,816}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,816}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,800}$$

1. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 285,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

garáž: = 18,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
garáž:	18,00 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

garáž:	(18)*(2,30)	=	41,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>41,40 m³</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce kovové – plechové, s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	III	typ C
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: kovová konstrukce opláštěná nebo obvod. stěny tl do 15 cm	I	-0,10
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05

4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve velmi špatném stavu - (nutná celková rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,800 = \mathbf{0,272}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,816}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,285,- \text{ Kč/m}^3 * 0,272 = 349,52 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 41,40 \text{ m}^3 * 349,52 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,816 = 11\,571,47 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	11 571,47 Kč
Garáž - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	11 571,47 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Garáž - zjištěná cena	=	5 785,74 Kč

2. Pozemek 3431/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,816}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 0,970 * 0,816 = \mathbf{0,776}$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	505,-	0,776		391,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3431/2	41	391,88	16 067,08

Stavební pozemek - celkem	41	16 067,08
---------------------------	----	------------------

Pozemek 3431/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	16 067,08 Kč
--	---	---------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
---------------------------------	---	-------

Pozemek 3431/2 - zjištěná cena celkem	=	8 033,54 Kč
--	---	--------------------

Rekapitulace ceny zjištěné (podíl ½ na garáži)

1. Garáž	5 786,- Kč
2. Pozemek 3431/2	8 034,- Kč

Výsledná cena - celkem:	<u>13 820,- Kč</u>
--------------------------------	---------------------------

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody – část a)

141.000,-- Kč

II. Výsledek dle cenové vyhlášky – část b)

13.820,-- Kč

ZÁVĚR:

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

155.000 Kč

Slovy: jednošedesátpět tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš Novák
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 07.07.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 11618-1396/2020 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.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

7. 7. 2020

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 438
Obec:	Lučany nad Nisou (563692)
Katastrální území:	Lučany nad Nisou (688258)
Číslo LV:	123
Výměra [m ²]:	358
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:	Lučany nad Nisou (88251) č. p. 482; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 438
Stavební objekt:	č. p. 482
Adresní místa:	č. p. 482

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PEMA estate s.r.o., Lomnického 1705/9, Nusle, 14000 Praha 4	1/8
Pilná Bedřiska, Lidické náměstí 810, 46851 Smržovka	1/8
Švéda Petr, č. p. 84, 58826 Zhoř	3/24
Veselá Irena, Jáchymovská 283/2, Liberec X-Františkov, 46010 Liberec	3/48
Zajíček Pavel, Liberecká 143, 46352 Osečná	3/48
Zajíčková Věra, Sadová 945/8, 46601 Jablonec nad Nisou	3/24
Zeman Bedřich, č. p. 482, 46871 Lučany nad Nisou	9/24

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

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Veselá Irena
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pilná Bedřiska

<https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=5ZOexJvvOwAuHwIBWop97yV4WtDGhCIAmqNFiuZ212DLMrCic2JIm7Q70FQNdO...> 1/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	734/2
Obec:	Lučany nad Nisou [563692]
Katastrální území:	Lučany nad Nisou [688258]
Číslo LV:	123
Výměra [m ²]:	571
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PEMA estate s.r.o., Lomnického 1705/9, Nusle, 14000 Praha 4	1/8
Pilná Bedřiška, Lidické náměstí 810, 46851 Smržovka	1/8
Švéda Petr, č. p. 84, 58826 Zhoř	3/24
Veselá Irena, Jáchymovská 283/2, Liberec X-Františkov, 46010 Liberec	3/48
Zajiček Pavel, Liberecká 143, 46352 Osečná	3/48
Zajičková Věra, Sadová 945/8, 46601 Jablonec nad Nisou	3/24
Zeman Bedřich, č. p. 482, 46871 Lučany nad Nisou	9/24

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
93624	571

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Veselá Irena
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pilná Bedřiška
Zahájení exekuce - Pilná Bedřiška
Zahájení exekuce - Zeman Bedřich
Změna výměr obnovou operátu

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=0np02Na1SyhXTHSYAakoih3SGANgwzeeSmro7IsUYfq1yvrAbGhbGcj8bsWz1lhrwV....> 1/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	737/3
Obec:	Lučany nad Nisou [563692]
Katastrální území:	Lučany nad Nisou [688258]
Číslo LV:	123
Výměra [m ²]:	241
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PEMA estate s.r.o., Lomnického 1705/9, Nusle, 14000 Praha 4	1/8
Pilná Bedřiška, Lidické náměstí 810, 46851 Smržovka	1/8
Švéda Petr, č. p. 84, 58826 Zhoř	3/24
Veselá Irena, Jáchymovská 283/2, Liberec X-Františkov, 46010 Liberec	3/48
Zajíček Pavel, Liberecká 143, 46352 Osečná	3/48
Zajíčková Věra, Sadová 945/8, 46601 Jablonec nad Nisou	3/24
Zeman Bedřich, č. p. 482, 46871 Lučany nad Nisou	9/24

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
93624	241

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Veselá Irena
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pilná Bedřiška
Zahájení exekuce - Pilná Bedřiška
Zahájení exekuce - Zeman Bedřich
Změna výměr obnovou operátu

<https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=23qgv9tZ4xZR0ueVzifSLICLHLb55j0uFIQxxmOtvYEBcfEkKoGXcYgWtNQ5IIzu7...> 1/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	734/11
Obec:	Lučany nad Nisou [563692]
Katastrální území:	Lučany nad Nisou [688258]
Číslo LV:	123
Výměra [m ²]:	2828
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PEMA estate s.r.o., Lomnického 1705/9, Nusle, 14000 Praha 4	1/8
Pilná Bedřiška, Lidické náměstí 810, 46851 Smržovka	1/8
Švéda Petr, č. p. 84, 58826 Zhoř	3/24
Veselá Irena, Jáchymovská 283/2, Liberec X-Františkov, 46010 Liberec	3/48
Zajíček Pavel, Liberecká 143, 46352 Osečná	3/48
Zajíčková Věra, Sadová 945/8, 46601 Jablonec nad Nisou	3/24
Zeman Bedřich, č. p. 482, 46871 Lučany nad Nisou	9/24

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
93624	1013
93654	1815

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské

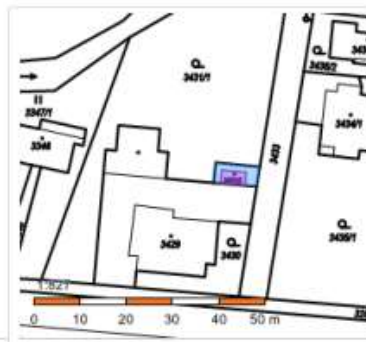
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Veselá Irena
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pilná Bedřiška
Zahájení exekuce - Pilná Bedřiška
Zahájení exekuce - Zeman Bedřich

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=pWd-FLWdPVUWopzNZCq3ov1itGif36y1MTyLEiYKBVJKnzIUuJzRfk3ucjSVMq9bHk...> 1/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3431/2
Obec:	Smržovka [563811]
Katastrální území:	Smržovka [751324]
Číslo LV:	2159
Výměra [m ²]:	41
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3431/2

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Endlerová Martina, Školní 1331, 46851 Smržovka	1/2
Pilný Miroslav, Lidické náměstí 810, 46851 Smržovka	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

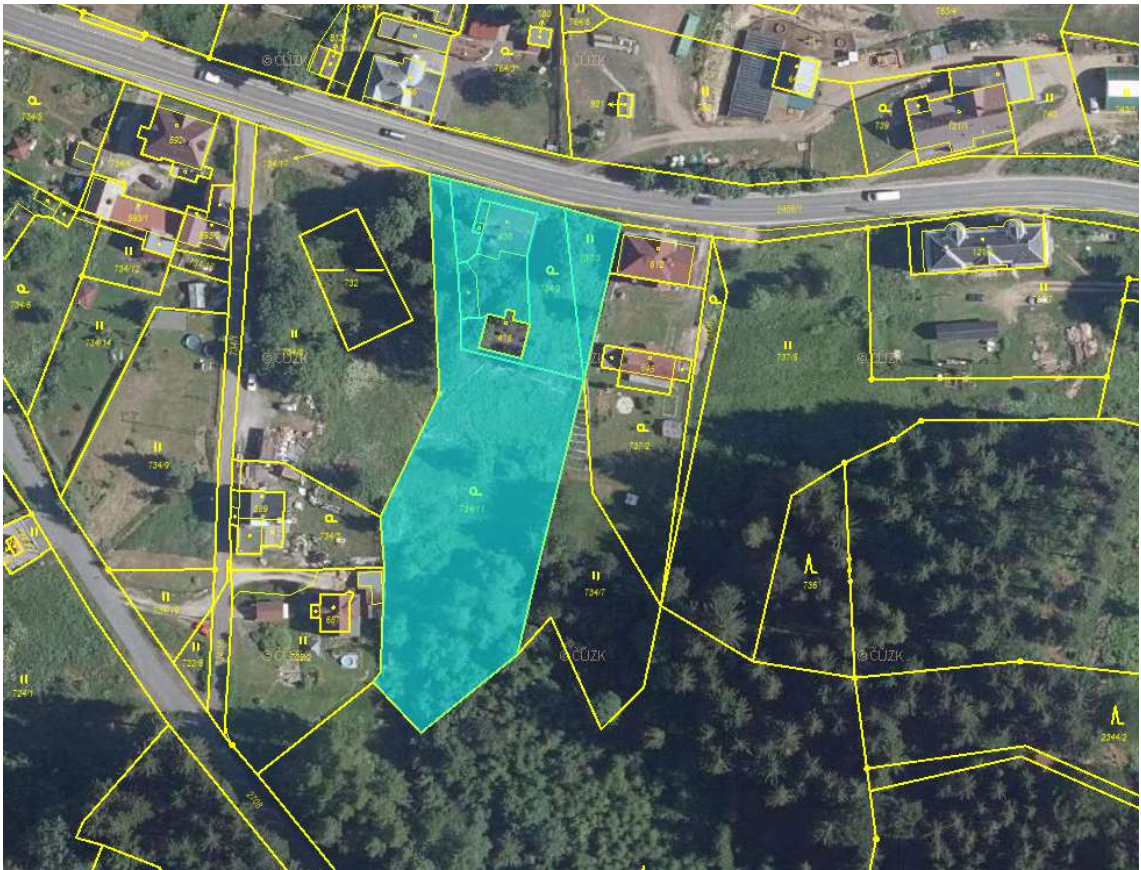
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Pilný Miroslav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pilný Miroslav
Zahájení exekuce - Pilný Miroslav
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 Jablonec nad Nisou](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 08.07.2020 09:00:00.



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Liberecký kraj
Okres: Jablonec nad Nisou
Obec - část obce: Lučany nad Nisou - Lučany nad Nisou

Ulice, č.p./č.o.: 482
PSČ: 46871

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -676162 Y: -978825

Souřadnice GPS: N: 50°44'16,87" E: 15°13'57,38"

Kód adresy: 12129348 (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 použitelným způsobem vyhodnocení povodňového nebezpečí a nejsou určeny k výskl. ani jiné účelům.
Copyright © Intermap - Upraveno podle státního úřadu.

Pořízená fotodokumentace







Garáž



Srovnávané nemovitosti pro RD č.p. 482

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

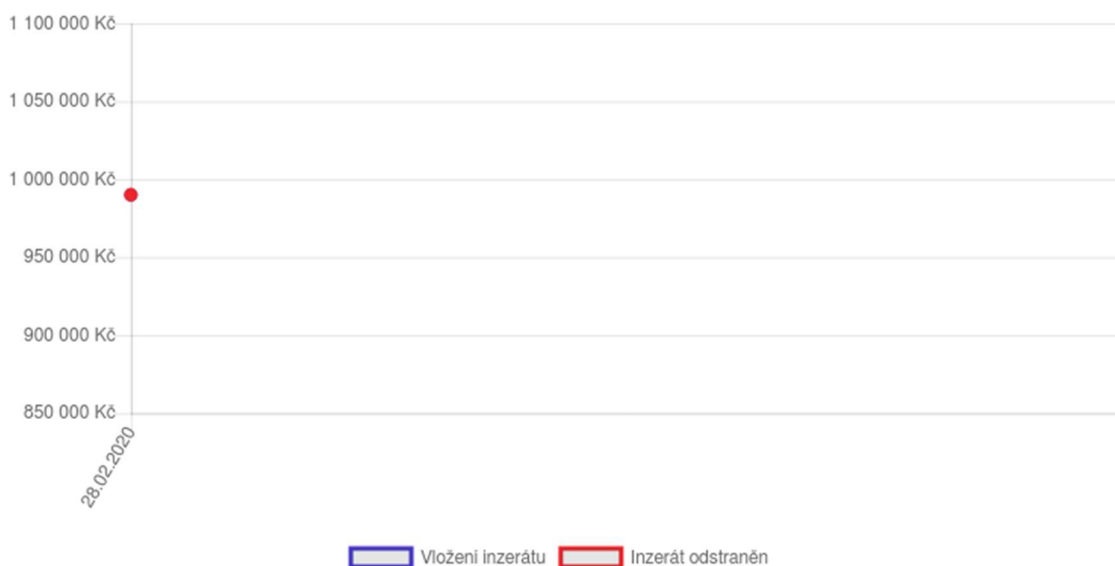


Prodej, Rodinný dům, 250 m², Lučany nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 990.000 Kč

Adresa: Lučany nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

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



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

Adresa	Lučany nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	990 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	250
Poznámka k ceně	990 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	250
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	1685
Typ domu	Patrový	Elektrika	230V
Počet nadzemních podlaží	1		

Slovní popis

Nabízíme Vám polorozpadlý dům s p.č. a se zahradou na hranici Lučan a Smržovky. Dům byl dlouho opuštěn a nyní se prodává z 1/2 přes opatrovnický soud a 1/2 přes majitelku. Dům se obýval a sloužil jako i mačkárna skla. Na hranici pozemku jsou veškeré IS -elektrika, voda, kanalizace a plyn. Zbourání nebylo nařízeno je možné použít skelet stavby. Investice.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

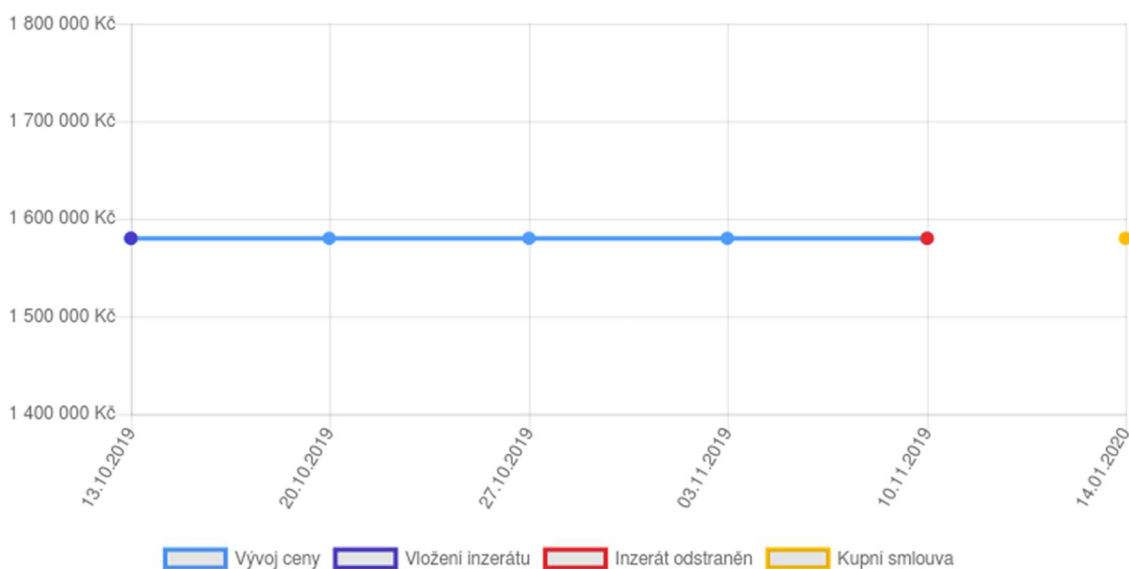


Prodej, Rodinný dům, 120 m², Lučany nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 1.580.000 Kč

Adresa: Lučany nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

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	Lučany nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	1 580 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	85
Kupní smlouva podepsaná dne	14.01.2020	Plocha užitná	120
Číslo řízení	V-429/2020	Podlahová plocha	220
Poznámka k ceně	1 580 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	907
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Centrum obce
Typ domu	Patrový		

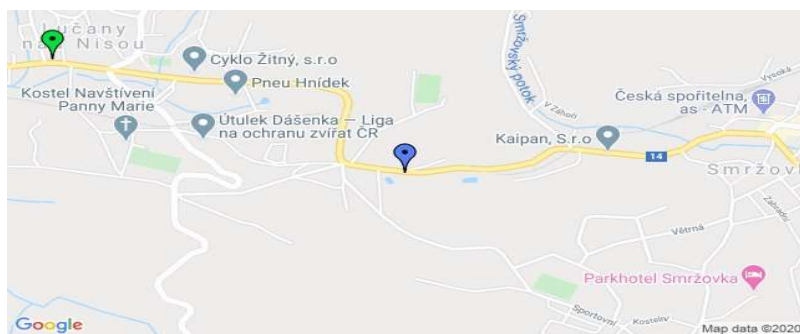
Slovní popis

Nabízíme ke koupi rodinný dům o dispozici 3+1 v Lučanech nad Nisou. Dům disponuje vstupní chodbou, světlým obývacím pokojem, kuchyní se zděnou linkou, koupelnou s vanou a oddělenou toaletou. V 2.NP se nachází jeden větší průchozí pokoj a ložnice. Dům je částečně podsklepen. Zahrada o velikosti 824 m², kterou protéká Lučanská Nisa. Nutná rekultivace, momentálně vykáceny náletové dřeviny. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

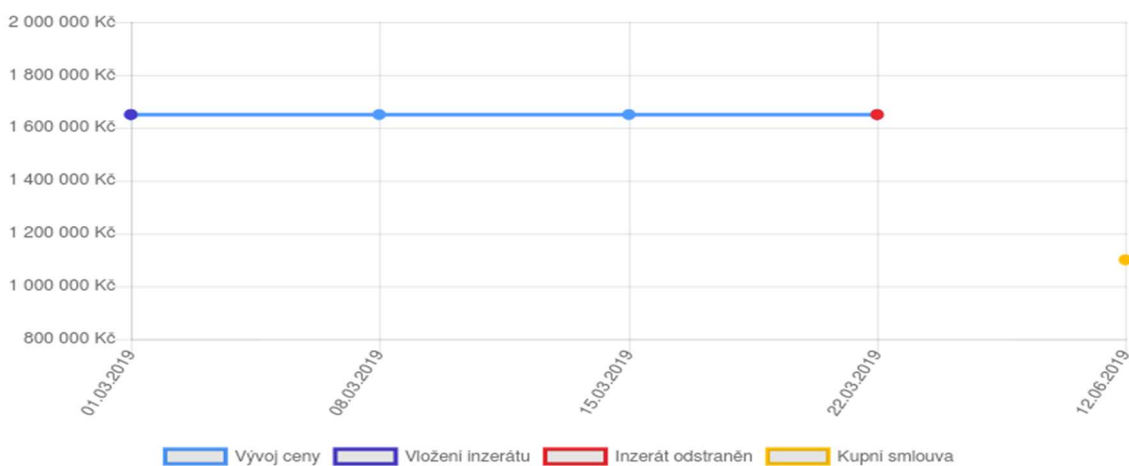


Prodej, Rodinný dům, 293 m², Lučany nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 1.100.000 Kč

Adresa: Lučany nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

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)

Cena dle kupní smlouvy	1 100 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	12.06.2019	Zastavěná plocha (m ²)	444
Číslo řízení	V-3748/2019	Plocha užitná	293
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	293
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	1161
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

Nabízíme ke koupi rodinný dům 3+1, se zahradou o velikosti 717 m², v centru obce Lučany nad Nisou. V přízemí slunný obývací pokoj, kuchyně, koupelna s vanou, WC. Dále se zde nachází bývalá provozovna řeznictví, sklady a v zahradě jsou ještě dvě přilehlé stavby, takže je část domu určena i k podnikání. V patře dvě ložnice, komory a v podkroví půda. Nutná rekonstrukce. Dům je částečně podsklepený. V blízkosti

autobusová zastávka, základní škola, školka, zdravotní středisko, pošta, obchody. S financováním rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

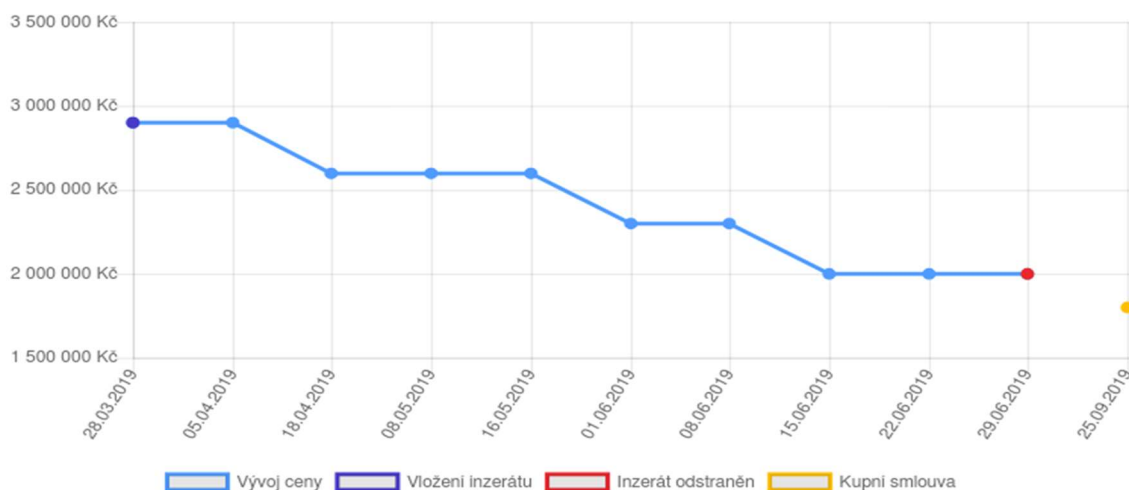


**Prodej, Rodinný dům, 150 m², Dračí
č.p. 162, Liberec, okres Liberec**

Celková cena: 1.799.000 Kč

Adresa: Dračí, Liberec, okres Liberec

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	Dračí, Liberec, okres Liberec	Stav objektu	Špatný
Cena dle kupní smlouvy	1 799 000 Kč	Plocha užitná	150
Kupní smlouva podepsaná dne	25.09.2019	Plocha přidruženého pozemku	4000
Číslo řízení	V-8955/2019	Voda	Místní zdroj
Poznámka k ceně	1 999 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Odpad	Jímka
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Klidná část obce
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

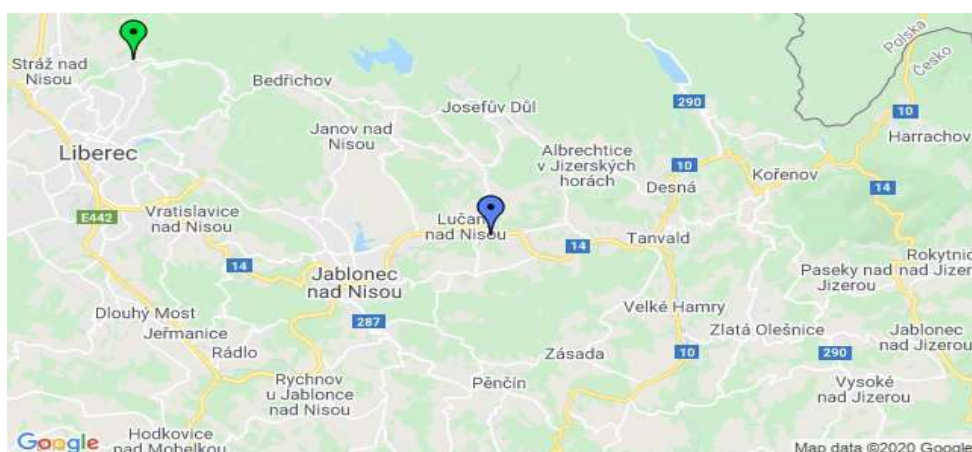
Nabízíme prodej starého rodinného domu určeného ke kompletní rekonstrukci nebo k demolici. Dům se nachází na pěkném místě v přírodě, ale umožňuje přímý kontakt s

městem díky dobré dostupnosti. Rozsáhlý pozemek o velikosti 4000 m² hraničí se lesem a v údolí teče potok. Místo je na polosamotě v Kateřinském údolí, které katastrálně spadá pod Ruprechtice. Na pozemek je dovedena elektřina a je zde studna. Doporučuji pro milovníky přírody. Více info v RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

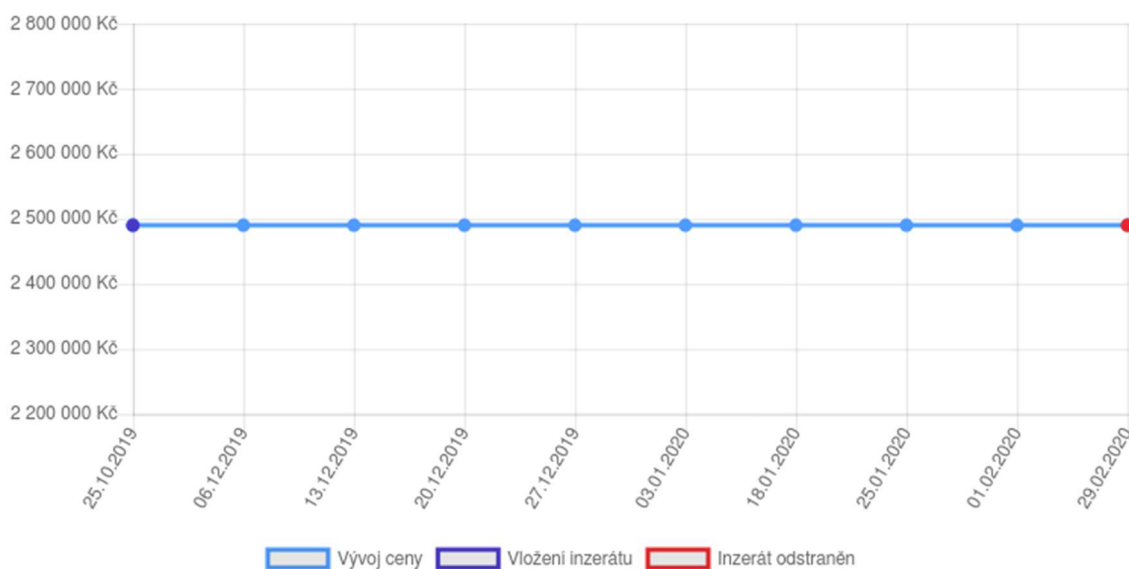


Prodej, Rodinný dům, 280 m², Nová Ves nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 2.490.000 Kč

Adresa: Nová Ves nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

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



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

Adresa	Nová Ves nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Plocha užitná	280
Cena	2 490 000 Kč	Plocha přidruženého pozemku	5422
Poznámka k ceně	2 490 000 Kč za nemovitost (k jednání)	Elektrína	230V
Konstrukce budovy	Smíšená	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Patrový	Odpad	Jímka
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Tímto Vám exkluzivně nabízím ke koupi velmi zajímavou nemovitost s rozsáhlou zahradou o velikosti 5422 m². Stavba je unikátní svým zasazením do okolního

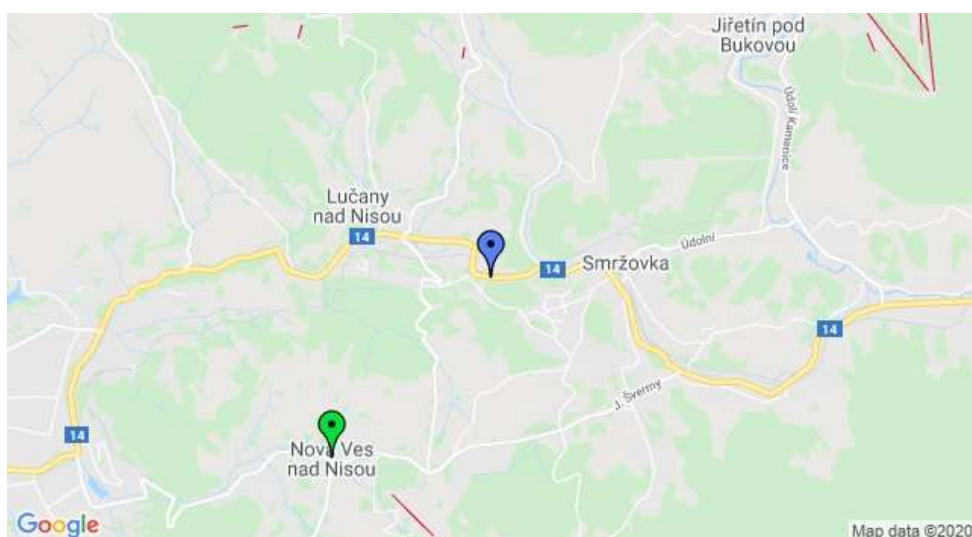
prostředí. Působí velmi nenápadně, avšak disponuje velikostí 11+1, takže každý člen domácnosti může získat své maximální soukromí. Nemovitost lze popřípadě využít jako vícegenerační bydlení či penzion (před rokem 1945 zde byl provozován hostinec, kde se scházeli lidé z celé Vsi). Interiér celého domu je členitý a v původním stavu. Podlahy jsou dřevěné, rozvody elektřiny jsou kombinované – tedy je použit hliník i měď. Topení je zajištěno lokálně, každá obytná místnost je vybavena kamny. Voda je čerpána z vlastní studny a odpad je řešený pomocí jímky, nicméně je možnost napojení na veřejnou kanalizaci, která vede u hranice pozemku. Větší část půdorysu domu je podsklepena a pod eternitovou střechou se nachází rozsáhlý prostor půdy. Dům je v současném (původním) stavu určen k rekonstrukci. Avšak tuto skutečnost považují za veliký benefit, neboť nový majitel může celou nemovitost uzpůsobit nebo přebudovat přesně podle svých potřeb, přání a snů. Vzhledem k umístění a jižní orientaci přilehlého svahu svítí na dům a zahradu celý den slunko. Vedle domu protéká místní potůček, kdy lze vodu čerpat a používat pro potřeby závlahy zahrady. Za domem se též nachází soubor zděných kůlen, nabízející dodatečné technické zázemí (možné dílny, úschova dřeva, náradí nebo jiných ostatních věcí). Pozemek, který navazuje na stavbu je velmi rozsáhlý, porostlý stromy a náletovými dřevinami. Tento prostor není oplocen, ale hranice pozemku za domem je vyznačena velkými žulovými sloupy a navazuje na ni louka. Dům je umístěn v klidné části obce, ve které je široká občanská vybavenost (obchody, základní a mateřská škola) i lyžařský vlek. Nemovitost Vám mohu vřele doporučit. Nejen pro její velikost, zajímavost dispozičního řešení, ale také pro umístění, zasažení do krajiny a veliký pozemek, který nabízí maximální soukromí nebo různorodé využití. Pro více informací a domluvení prohlídky nemovitosti volejte makléře.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost