

# Znalecký posudek

č. 1030-302/2014

Objednatel: PROKONZULTA, a.s.  
Křenová 299/26  
602 00 Brno

## **Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu včetně pozemků a příslušenství pro účely dražby.

**Dle mezinárodně uznávaných tržních metodik a 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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),**

**podle stavu ke dni 29.05.2014 posudek vypracoval:**

XP invest, s. r. o.  
Mánesova 1374/53  
120 00 Praha 2

[www.odhadonline.cz](http://www.odhadonline.cz)  
Tel.: +420 737 858 334  
Mail: [info@xpinvest.cz](mailto:info@xpinvest.cz)

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu, a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 26.6.2014

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 1, obec Dubnice, kat. území Dubnice pod Ralskem, okres Česká Lípa, včetně pozemků parc. č. 262, 795/2, 795/5 a 794/2 a příslušenství pro účely dražby.

### **2. Informace o nemovitosti**

<b>Název nemovitosti:</b>	Rodinný dům č. p. 1
<b>Adresa:</b>	Dubnice č. p. 1
<b>Kraj:</b>	Liberecký
<b>Okres:</b>	Česká Lípa
<b>Katastrální území:</b>	Dubnice pod Ralskem
<b>Obec:</b>	Dubnice

### **3. Zaměření nemovitosti**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 29.05.2014 za přítomnosti pana Jiřího Plíška. Výměry nemovitosti byly převzaty z předaných podkladů.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 26.06.2014
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 29.05.2014 panem Jiřím Plíškem
- Nabývací tituly – Kupní smlouva ze dne 09.11.2005 a Kupní smlouva ze dne 25.02.2008
- Znalecký posudek ze dne 25.08.2013

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku:

SJM Plíšek Jiří a Plíšková Iveta, č. p. 1, 47126 Dubnice

Vlastnické údaje k datu ocenění:

SJM Plíšek Jiří a Plíšková Iveta, č. p. 1, 47126 Dubnice

Nemovitosti:

- pozemek parc. č. 262 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 560 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č. p. 1, včetně příslušenství
  - pozemek parc. č. 794/2 – trvalý travní porost, výměra 571 m<sup>2</sup>
  - pozemek parc. č. 795/2 – trvalý travní porost, výměra 938 m<sup>2</sup>
  - pozemek parc. č. 795/5 – trvalý travní porost, výměra 266 m<sup>2</sup>
- v obci Dubnice, kat. území Dubnice pod Ralskem, okres Česká Lípa.

## 6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 1, obec Dubnice, kat. území Dubnice pod Ralskem, okres Česká Lípa.		
<p><b>Celková situace:</b>  Rodinný dům č. p. 1 se nachází na jižním okraji obce Dubnice, v sousedství pouze několika starších domů, s průměrným stavem údržby. Obec Dubnice má pouze minimální občanskou vybavenost, kompletní je v obcích Stráž pod Ralskem (3 km), Jablonné v Podještědí (10 km) a Česká Lípa (25 km, dojezd automobilem cca 30 minut). Dopravní spojení hromadnou dopravou do spádových měst je omezené. Nezaměstnanost v oblasti je nad průměrem kraje.  Okolí nemovitosti je klidné, s dostatkem zeleně. Lokalita není ohrožena povodněmi.  Rodinný dům č. p. 1 je v katastru nemovitostí zapsán jako součást pozemku parc. č. 262, budova s číslem popisným, rodinný dům. Dům je určen k trvalému bydlení a v době ocenění je obýván.</p>		
<b>Popis rodinného domu:</b>	Typ rodinného domu:	samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží:	2 + půda
	Počet podzemních podlaží:	1, částečné
	Dům byl postaven v roce:	cca 1850-1870
	Základy:	kamenné
	Konstrukce:	kombinovaná roubená se zdivem, doplněným kamenem
	Tloušťka zdiva:	méně než 45 cm
	Stropy:	dřevěné trámové, v části zděná klenba
	Střecha:	sedlová
	Krytina střechy:	kombinovaná azbestocement a břidlicové šablony
	Vnější omítky:	nátěry, obložení břidlicí, na zděných částech jednoduchá vápenná omítka
	Vnitřní omítky:	štukové
	Vybavení rodinného domu:	dřevěná okna zdvojená, v patře jednoduchá, dveře hladké a náplňové, zárubně dřevěné, sprchový kout, keramické umyvadlo, splachovací toaleta, kuchyňská linka bez vest. spotřebičů
	Rekonstrukce RD:	průběžná modernizace prvků krátkodobé životnosti (vytápění, rozvody, podlahy, zařízení kuchyně a koupelny), nosné konstrukční prvky pouze udržovány (nátěry, opravy)
	Dispozice rodinného domu:	4+kk
	Popis místností podle podlaží:	1. PP: sklep, přístupný schodištěm 1. NP: chodba se schodištěm do patra, obytná místnost s kuchyňským koutem, koupelna, WC, dílna 2. NP: chodba se schodištěm, 3x pokoj, pavlač půda: neobytná, neupravená, nedělená

	Energie využívané v rodinném domě:	rozvod elektřiny, rozvod vody, splašky svedené do septiku, vlastní studna na užitkovou vodu, plyn z propan-butanových lahví
	Řešení vytápění v domě:	v přízemí kachlová kamna (tuhá paliva), v patře krbová kamna, v koupelně infrazářič
	Řešení ohřevu vody v domě:	bojler
	Podlahy v domě:	v obytných místnostech prkenná podlaha, v koupelně a WC keramická dlažba, v chodbách částečně dlažba, částečně dřevěná podlaha
	Popis stavu rodinného domu:	podstandardní rodinný dům s nutností provedení rozsáhlejších stavebních úprav
	Vady rodinného domu:	stav odpovídající stáří bez provedení větší rekonstrukce, poškozená podlaha, praskliny a pukliny ve zdivu, provlhlé zdivo, děravá střecha, špatné těsnění oken, systém vytápění v horším stavu
	Pozemek:	mírný svah, směr SZ, nepravidelný tvar, pouze část pozemků ve funkčním celku oplocena
	Zahrada:	porosty: okrasné dřeviny, ovocné stromy, pokrývá plocha cca 20% zahrady
	Venkovní stavby a úpravy:	<u>skleník</u> : 3,5*2,0m, v. 1,5+0,7 m <u>stodola</u> : přistavěná k obytné části, bez podsklepení, volný půdní prostor, zděná, podlaha částečně betonová, částečně dusaná hlína, střecha sedlová, bez vnitřního vybavení, pouze elektro <u>studna</u> : kopaná, hl. 2m, pouze pro zalévání <u>venkovní úpravy</u> : zpevněné plochy, oplocení – spíše v horším stavu
	Přístupová cesta k domu:	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - zřízeno věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného domu
<b>Popis okolí:</b>	Občanská vybavenost:	pouze obecní úřad, autobusová zastávka, 1. st. ZŠ
	Životní prostředí:	klidná lokalita, zeleň v bezprostřední blízkosti, oblast se zanedbatelným rizikem výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti:	špatná dostupnost hromadné dopravy, špatné parkovací možnosti
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové, v místě není zvýšený pohyb nepřizpůsobivých menšin ani zvýšená kriminalita
<b>Věcná břemena:</b>	bez věcných břemen	
<b>Další informace:</b>	<p><u>přístupová cesta</u>: pouze úzká polní cesta, částečně zpevněná (štěrkové pásy), pro běžné osobní auto hůře sjízdná, v zimě neudržovaná</p> <p><u>omezení vlastnických práv</u>: v listu vlastnictví je u nemovitostí zapsáno několik zástavních práv, nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti; vzhledem k účelu posudku nejsou při ocenění zohledněny</p> <p><u>věcná břemena</u>: v listu vlastnictví je u nemovitostí zapsáno několik věcných břemen, jsou však ve prospěch oceňovaných nemovitostí, ne k jejich tíži, a proto nejsou oceňována</p>	

<b>Výpočet obestavěného prostoru:</b>	1. PP: 12 m <sup>2</sup> , v. 2,0m 1. NP: 13x8,22m, v. 2,56m 2. NP: 13x8,22m, v. 1,91m půda+zastřešení: 13x8,22, v. 4,05
---------------------------------------	---

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

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 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 věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

**Cena dle platného cenového předpisu** - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění. Ocenění nemovitosti je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

**Metoda tržního porovnání** je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **I. Ocenění dle cenového předpisu**

1. Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků

### **II. Ocenění srovnávací metodou**

1. Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků

## **B. Znalecký posudek**

### **I. Ocenění dle cenového předpisu**

#### **1. Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků**

##### **Ocenění**

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 2 335,00 m<sup>2</sup>

$$R = (200 + 0,8 * \sum vp) / \sum vp$$

$$R = (200 + 0,8 * 2\,335,00) / 2\,335,00 = \mathbf{0,886}$$

##### **Výpočet indexu cenového porovnání**

###### **Index omezujících vlivů pozemku**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	III	-0,01
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Nevhodný tvar - ztížené jeho využití	I	-0,02
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

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

###### **Index trhu s nemovitostmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	I	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	I	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{1,000}$$

**Index polohy pozemku**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rekreační oblasti	III	-0,02
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
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 - Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	III	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,04
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - problematický příjezd k pozemku	I	-0,10

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,618}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,618 = \mathbf{0,599}$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	183,75	0,599		110,07	
Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 0,886					
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	262	560,00	110,07	61 639,20
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	794/2	571,00	110,07	62 849,97
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	795/2	938,00	110,07	103 245,66
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	795/5	266,00	110,07	29 278,62
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					257 013,45

## Ocenění staveb na pozemcích

### Rodinný dům

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	150 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 134,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:		=	12,00 m <sup>2</sup>
1. NP:	13*8,22	=	106,86 m <sup>2</sup>
2. NP:	13*8,22	=	106,86 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	12,00 m <sup>2</sup>	2,00 m
1. NP:	106,86 m <sup>2</sup>	2,56 m
2. NP:	106,86 m <sup>2</sup>	1,91 m

#### Obestavěný prostor

1. PP:	(12,0)*(2,00)	=	24,00 m <sup>3</sup>
1. NP:	(13*8,22)*(2,56)	=	273,56 m <sup>3</sup>
2. NP:	(13*8,22)*(1,91)	=	204,10 m <sup>3</sup>
zastřešení:	(13*8,22)*(4,05)/2	=	216,39 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>718,05 m<sup>3</sup></b>

#### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	106,86 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	225,72 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,11	

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ M
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00



6. Způsob vytápění stavby - lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD - úplné podstandardní	II	-0,05
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 <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - mírně snižující cenu - snížená výška dveří - pouze 1,6 m	II	-0,03
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 150 let:

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

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,289}$$

### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	I	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	I	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rekreační oblasti	III	-0,02
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
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 - Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05

7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	III	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,04
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - problematický příjezd k pozemku	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,618}$$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 3\,134,- \text{ Kč/m}^3 * 0,289 = 905,73 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 718,05 \text{ m}^3 * 905,73 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,618 = 401\,922,13 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 401 922,13 Kč**

### Stodola

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

#### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	$P_i$
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	I	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	I	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{1,000}$$

## Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rekreační oblasti	III	-0,02
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
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 - Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	III	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,04
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - problematický příjezd k pozemku	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,618}$$

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

## Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	10,5*9,4	=	98,70

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	98,70 m <sup>2</sup>	4,47 m

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1. NP	(10,5*9,4)*(4,47)	=	441,19 m <sup>3</sup>
zastřešení	(10,5*9,4)*(4,05)/2	=	199,87 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	441,19 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	199,87 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		641,06 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné	P	100
2. Obvodové stěny	smíšené	P	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	S	100
5. Krytina	eternit, břidlice	P	100
6. Klempířské práce	plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	50
11. Podlahy	chybí	C	50
12. Elektroinstalace	částečná, provizorní	P	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	C	19,30	100	0,00	0,00
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	P	6,90	100	0,46	3,17
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	6,80	50	1,00	3,40
11. Podlahy	C	6,80	50	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	P	4,90	100	0,46	2,25
Součet upravených objemových podílů					46,35
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,4635</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,4635
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750
<hr/>			
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>		=	<b>961,76</b>
<b>Plná cena:</b>	641,06 m <sup>3</sup> * 961,76 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>616 545,87 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 150 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 170 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 150 / 170 = 88,2 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

**Stodola - zjištěná cena**

*	0,150
=	<b>92 481,88 Kč</b>
*	0,618
=	<b>57 153,80 Kč</b>
=	<b>57 153,80 Kč</b>

## Studna

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 2,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	I	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	I	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 1,000$$

## Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rekreační oblasti	III	-0,02
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
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 - Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	III	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,04
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - problematický příjezd k pozemku	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,618}$$

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

## Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka:	2,00 m * 1 950,- Kč/m	+	3 900,- Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks * 9 480,- Kč/ks	+	9 480,- Kč
<b>Základní cena celkem</b>		=	<b>13 380,- Kč</b>
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,3020
<b>Upravená cena studny</b>		=	<b>24 640,61 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 150 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 150 / 180 = 83,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100) \* 0,167

Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	4 114,98 Kč
Koeficient pp	*	0,618
Cena stavby CS	=	2 543,06 Kč
Studna - zjištěná cena	=	2 543,06 Kč

### Skleník

Skleník dřevěné konstrukce, bez základů, základní cena upravena.

### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy
Výměra:	7,00 m <sup>2</sup> zastavěné plochy
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1271

### **Index trhu s nemovitostmi**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	I	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	I	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 1,000$$

### **Index polohy**

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rekreační oblasti	III	-0,02
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
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 - Přístup po neupravené komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05

7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	III	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,04
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - problematický příjezd k pozemku	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,618}$$

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

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): Kč / m <sup>2</sup>	=	800,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1360
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 367,04</b>
<b>Plná cena:</b> 7,00 m <sup>2</sup> * 1 367,04 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>9 569,28 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 50 / 55 = 90,9 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

**Skleník - zjištěná cena**

**Cena staveb celkem**

*	0,150
=	<b>1 435,39 Kč</b>
*	0,618
=	<b>887,07 Kč</b>
=	<b>887,07 Kč</b>

$$= \mathbf{462\,506,06\,Kč}$$



## Ocenění porostů na pozemcích

### Trvalé porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	257 013,45
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	2 335,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	300,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	33 021,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	2 146,37

**Trvalé porosty - zjištěná cena** **2 146,37 Kč**

**Cena porostů celkem** **= 2 146,37 Kč**

**Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků - zjištěná cena** **= 721 665,88 Kč**

## II. Ocenění srovnávací metodou

### **1. Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků**

Pro srovnání byly vybrány rodinné domy v obcích se srovnatelnou velikostí a občanskou vybaveností, spíše na okraji obce či polosamotě. Všechny srovnávané objekty jsou obdobné velikosti, s porovnatelnou vybaveností, a mohou sloužit jak pro celoroční, tak pro rekreační bydlení.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	rozměry	stav	pozemek	jiné
Oceňovaný objekt	Samostatný RD, Dubnice, okr. Česká Lípa	UP cca 160 m <sup>2</sup>	stáří cca 150 let, udržovaná, k většinové rekonstrukci	2 335 m <sup>2</sup>	dřevo+zdivo, 4+kk; vytápění lokální; stodola, studna, skleník, zahrada část. udržovaná; komplikovaný příjezd
Vzorek č.1	Samostatný RD, Noviny pod Ralskem, okr. Česká Lípa	UP cca 120 m <sup>2</sup>	stáří nezjištěno, udržovaná, k většinové rekonstrukci	2 500 m <sup>2</sup>	smíšená konstrukce, 3+1; vytápění lokální; kůlny, bez udržované zahrady
Vzorek č.2	Samostatný RD, Zdislava, okr. Liberec	UP cca 180 m <sup>2</sup>	stáří srovnatelné, část. rekonstrukce (kuchyň, podlahy, okna, střecha), ostatní k rekonstrukci	1 618 m <sup>2</sup>	smíšená konstrukce; vytápění lokální; kůlny, část. udržovaná zahrada
Vzorek č.3	Samostatný RD, Brniště - Velký Grunov, okr. Česká Lípa	UP cca 140 m <sup>2</sup>	stáří srovnatelné, k většinové rekonstrukci	3 792 m <sup>2</sup>	smíšená konstrukce, 3+1; vytápění lokální; kůlny, část. udržovaná zahrada

č	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	979 000	0,9	881 100	1	0,95	1	1	0,9	1,15	0,98325	896 110
2	990 000	0,9	891 000	1	1,05	0,95	1	0,95	1,15	1,090	817 605
3	735 000	0,9	661 500	1	0,95	1,15	0,8	0,9	1,15	0,905	731 271
<b>Celkem průměr</b>											814 995
<b>Minimum</b>											731 271
<b>Maximum</b>											896 110
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>											82 451
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											732 544
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											897 446
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna velikost a vybavenost obce											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna podl. plocha objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu - zohledněna velikost pozemků											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) - zohledněn stav objektu, obyvatelnost, odhad. náklady na úpravy											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší) - zohledněn stav zahrady, vedl. staveb, vytápění											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) - zohledněn problematický příjezd k oceňovanému pozemku											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí průměrně nižší											

#### Komentář:

Všechny objekty jsou porovnatelné, v blízkých a srovnatelných lokalitách. Rozdíly ve výměrách nemovitostí a pozemků jsou zohledněny v koeficientech K2 a K3, stav domu, vedl. staveb, zahrady a způsob vytápění nemovitosti jsou zohledněny v koeficientech K4 a K5. Koeficient K6 zohledňuje nevýhodnost oceňované nemovitosti z hlediska polohy bez řádného příjezdu.

#### Výsledná hodnota dle srovnávací metody:

Na základě výše uvedených údajů a srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti k datu zpracování posudku na částku **815 000,- Kč**.

### C. Rekapitulace cen nemovitosti

Cena dle cenového předpisu

**721 665,88 Kč**

Srovnávací hodnota

**815 000,00 Kč**

## **Závěr:**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme **obvyklou cenu rodinného domu č. p. 1, obec Dubnice, kat. území Dubnice pod Ralskem, okres Česká Lípa, včetně pozemků a příslušenství v daném místě a čase na:**

**750 000,-- Kč**

Slovy: Sedmsetpadesáttisíckorunčeských

V Praze, dne 26.06.2014

## **Vypracoval:**

**XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav**

**Mánesova 53, 120 00 Praha 2**

**IČ: 284 62 572**

**Ing. Jitka Mašínová**

## **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 1030-302/2014 znaleckého deníku.

## **E. Přílohy**

1. Výpisy z el. verze katastru nemovitostí
2. Srovnávané nemovitosti
3. Fotodokumentace

## 1. Výpisy z el. verze katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 262</a>
Obec:	<a href="#">Dubnice [561541]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dubnice pod Ralskem [633666]</a>
Číslo LV:	<a href="#">100</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	560
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Dubnice [33669]</a> , č.p. 1; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <a href="#">st. 262</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č.p. 1</a>
Adresní místa:	<a href="#">č.p. 1</a>

Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

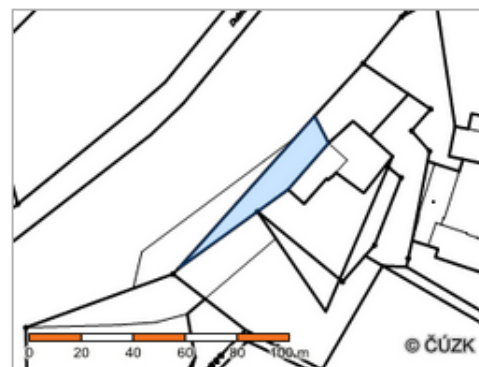
Vlastnické právo	Podíl
SJM Plíšek Jiří a Plíšková Iveta, č.p. 1, 47126 Dubnice	

### Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Plíšek Jiří
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Plíšková Iveta
Zahájení exekuce - Plíšek Jiří
Zahájení exekuce - Plíšková Iveta
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní

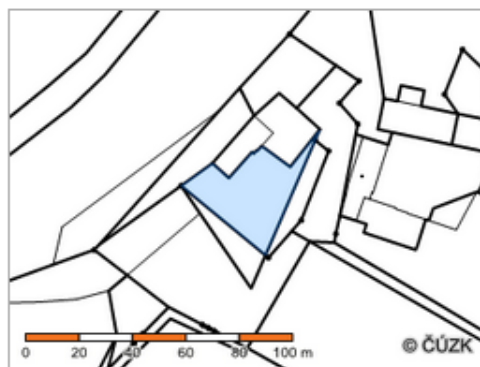
### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">794/2</a>
Obec:	<a href="#">Dubnice [561541]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dubnice pod Ralskem [633666]</a>
Číslo LV:	<a href="#">100</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	571
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



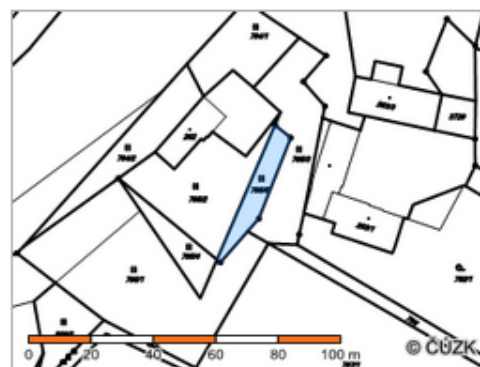
## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">795/2</a>
Obec:	<a href="#">Dubnice [561541]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dubnice pod Ralskem [633666]</a>
Číslo LV:	<a href="#">100</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	938
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



## Informace o pozemku

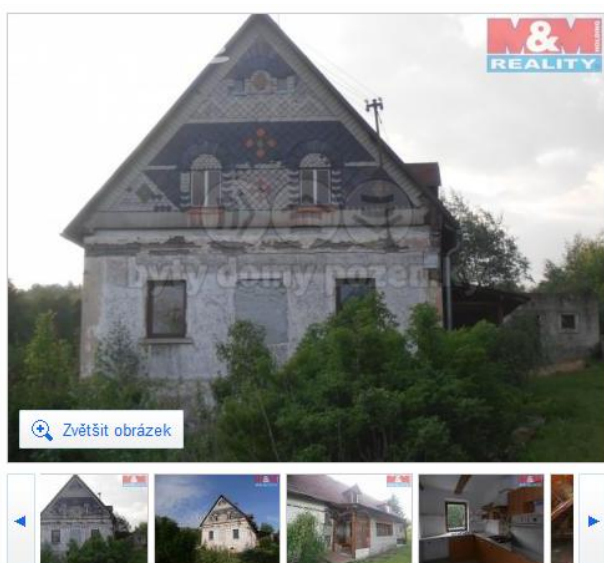
Parcelní číslo:	<a href="#">795/5</a>
Obec:	<a href="#">Dubnice [561541]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dubnice pod Ralskem [633666]</a>
Číslo LV:	<a href="#">100</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	266
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



## 2. Srovnávané nemovitosti



V okolí nemovitosti najdete



### Prodej, dům rodinný, 120 m<sup>2</sup>

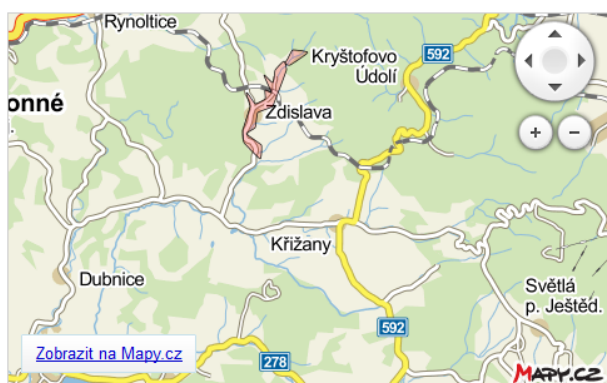
Celková cena:	<b>979 000 Kč</b> za nemovitost včetně provize
Poznámka k ceně:	Cena včetně provize a právních služeb
Adresa:	Noviny pod Ralskem (okres Česká Lípa)
Datum aktualizace:	Včera
ID zakázky:	382239
Budova:	Smišená
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poloha domu:	Samostatný
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	2
Plocha zastavěná:	180 m <sup>2</sup>
Plocha užitná:	120 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	120 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	2 500 m <sup>2</sup>
Plocha zahrady:	2 320 m <sup>2</sup>
Parkovací stání:	5x
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva
Odpad:	Jímka
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelová televize
Elektrina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak
Zařízeno:	Ne

**Popis:**  
Nabízíme k prodeji rodinný dům o zastavěné ploše 180 m<sup>2</sup> na pěkném místě v obci Noviny pod Ralskem. Dům je v původním udržovaném stavu bez moderních rekonstrukcí. V přízemí je obývací pokoj, kuchyň a koupelna s WC. V patře jsou dva pokoje. K domu náleží i větší pozemek o výměře 2 320 m<sup>2</sup>. Dům je vhodný k trvalému bydlení i k rekreaci. Bližší informace získáte v naší realitní kanceláři. Doporučujeme.

### Prodej, dům rodinný, 336 m<sup>2</sup>

<b>Zlevněno:</b>	<b>990 000 Kč</b> za nemovitost včetně provize
Původní cena:	1 060 000 Kč za nemovitost
Adresa:	Zdislava (okres Liberec)
Datum aktualizace:	24.06.2014
ID zakázky:	384872
Budova:	Smišená
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	3 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	168 m <sup>2</sup>
Plocha užitná:	336 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	336 m <sup>2</sup>





Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je část města.

Plocha pozemku:	1 618 m <sup>2</sup>
Plocha zahrady:	1 309 m <sup>2</sup>
Sklep:	40 m <sup>2</sup>
Parkovací stání:	5x
Rok rekonstrukce:	2005
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva
Odpad:	Septik
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak
Zařízeno:	Částečně
Výtah:	Ne

#### Popis:

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Zdislava z 2. pol. 19. století s částečnou rekonstrukcí v roce 2005 (nové podlahy v přízemí, dřevěné okna - eurohranol s termoizolačním sklem, střeška). Dům je samostatně stojící, má sklep, přízemí a obytné podkroví. Zahrada má rozlohu 1309 m<sup>2</sup>. Rychlá dostupnost do Liberce - 23 km. Financování zajišťme.

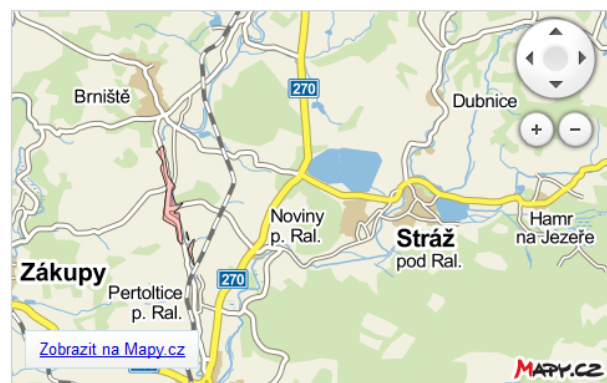


## Prodej, dům rodinný, 140 m<sup>2</sup>

<b>Zlevněno:</b>	<b>735 000 Kč</b> za nemovitost
Původní cena:	960 000 Kč za nemovitost
Adresa:	Brniště - Velký Grunov (okres Česká Lípa)
Datum aktualizace:	22.06.2014
ID zakázky:	13-0937
Budova:	Smíšená
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Polosamota
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	2
Plocha zastavěná:	135 m <sup>2</sup>
Plocha užitná:	140 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	140 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	3 792 m <sup>2</sup>
Parkovací stání:	Ano
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední tuhá paliva
Elektřina:	400V
Doprava:	Autobus
Zařízeno:	Ne

#### Popis:

Pokud hledáte klidné místo uprostřed přírody k bydlení či rekreaci, tak Vás jistě zaujme nabídka rodinného domu (v katastru veden jako zemědělská usedlost), který se nachází v obci Velký Grunov na okrese Česká Lípa. Dům z r. 1935 se nachází na okraji obce - polosamota s lesem a potůčkem, přístup po obecní komunikaci. Nemovitost o zastavěné ploše 135 m<sup>2</sup> s pozemky o výměře 3 657 m<sup>2</sup> je určena k rekonstrukci, zdivo tvoří cihla a kámen, podlahy betonové, je napojena na elektřinu a veřejný vodovod. Topení je zajištěno kotlem na tuhá paliva (rozvod topení), ohřev vody boilerem, odpady svedeny do septiku, střeška plechová, okna dřevěná. V přízemí se nachází vstupní chodba, kuchyň s jídelnou, pokoj, špajzka, koupelna. V patře jsou umístěny dva pokoje a chodba. Nad obytnými prostory je prostorná půda. V přístavku se nachází bývalý chlív a seník. Velký Grunov je část obce Brniště, doprava je zajištěna autobusovým i vlakovým spojením, je zde základní i mateřská škola, trvale zde žije okolo 400 obyvatel.



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je část města.



### 3. Fotodokumentace









