

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 4208-565/2017

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

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Zahrádky, okres Česká Lípa

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 29.5. 2017

Zpracováno ke dni: 30.05.2017

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

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 22 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: Praze, dne 30.5. 2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu zatím bez č.p., příslušenství a pozemků parc. č. 303/3; 303/4; 303/8 a polovina p.č. 303/1, obec Zahrádky, okres Česká Lípa, katastrální území Zahrádky u České Lípy pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům na pozemku 303/4, obec Zahrádky
Adresa předmětu ocenění: Zahrádky, okres Česká Lípa
Kraj: Liberecký kraj
Okres: Česká Lípa
Obec: Zahrádky

Ulice:

Katastrální území: Zahrádky u České Lípy

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **721,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{206,00 \text{ Kč/}}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 29.5. 2017

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, částečná stavební dokumentace, znalecký posudek, informace realitních kanceláří

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Novák Radek, Jindřicha z Lipé 108/25, 47001 Česká Lípa

Nemovitosti:

Rodinný dům č. 1, příslušenství a pozemků parc. č. 303/3; 303/4; 303/8 a polovina p.č. 303/1, obec Zahradky, okres Česká Lípa, katastrální území Zahradky u České Lípy.

6. Dokumentace a skutečnost

Majitel domu p. Radek Novák **neumožnil** provést fotodokumentaci vnitřních prostor domu, pouze fotodokumentaci vnějších prostor. Uvnitř domu umožnil pouze prohlídku bez fotografování a poskytl částečnou stavební dokumentaci. Dokumentace odpovídá skutečnému stavu. Dále uvedl, že dům obývá se svojí rodinou a žádné nájemní smlouvy tak nejsou uzavřeny.

7. Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. V přízemí se nachází především propojený prostor kuchyně, jídelny a obytné zóny orientovaný jihovýchodním směrem, převážně proskleným obvodovým pláštěm. Vstup do domu se zádveřím se nachází ze severní strany domu. Ze vstupu je přístupná šatna a technická místnost, dále spojovací chodba se vstupem do televizní místnosti, koupelny s WC a prostoru vnitřního bazénu. Garáž pro dvě osobní auta je situována pod přístavbou s plochou zelenou střechou, současně s vnitřním bazénem a technickou místností bazénu. V prostoru obytné zóny je vytvořené atrium, které propojuje jednotlivá podlaží. Přes schodiště se lze dostat na spojovací chodbu 2. NP. Z chodby jsou přístupné dva pokoje a koupelna s WC, dále ložnice se šatnou a koupelnou s WC. Z prostoru ložnice je přístupný balkon na východním štítu RD.

Oceňovaný rodinný dům byl postaven technologií hrázděné stavby **systémem GRADIENT**, kompletně navržené z dřevěných lepených hranolů, dřevěných stropních trámů a krovů s výplní skelnými rohožemi, osazenou na železobetonové základové desce (více www.gradient.cz). Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce: 2014.

Základy má železobetonové izolované. Objekt je dřevěné konstrukce, stropy jsou z dřevěných trámů. Má sedlovou střechu, střešní krytina je tvořena betonovou taškou a klempířské prvky jsou eloxovaný hliník. Vnější úprava pláště objektu: minerální omítka a zateplení pláště je z minerální vaty. Velká část pláště je prosklená.

Dispozičně je dům řešen jako 6+1+dvougaráž+vnitřní bazén (3,5 x 6,5 m). V domě se nachází zádveří o výměře 6,40 m², chodba o výměře 6,15 m², šatna o výměře 4,30 m², schodiště o výměře 6,20 m², prádelna o výměře 5,65 m², ostatní o výměře 50,30 m², sklad o výměře 1,80 m², dílna o výměře 8,40 m², schodiště o výměře 6,20 m², chodba o výměře 13,75 m², šatna o výměře 9,30 m², jídelna o výměře 22,00 m², kuchyně o

výměře 24,10 m², obývací pokoj o výměře 28,60 m², pokoj o výměře 17,90 m², dětský pokoj o výměře 22,20 m², dětský pokoj o výměře 18,60 m², ložnice o výměře 21,50 m², koupelna s WC o výměře 5,50 m², koupelna s WC o výměře 3,00 m², koupelna s WC o výměře 11,50 m², terasa o výměře 9,75 m², terasa o výměře 161,50 m², balkon o výměře 12,00 m², terasa o výměře 15,60 m², garáž o výměře 60,20 m². Podlahová plocha činí 293,35 m².

Vnitřní úpravy stěn: sádkartón. Jsou zde hliníková okna, v celém objektu jsou instalovány venkovní rolety. Obytné prostory jsou orientovány na jih, jihovýchod, jihozápad. Koupelny jsou vybaveny rohovou vanou, popř. sprchovým koutem. V části obytných prostor jsou dřevěné dveře plné a v části dřevěné prosklené, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou prosklené. V kuchyni je instalována kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Osvětlovací techniku tvoří lustry, směrové lampy, bodová svítidla, úsporná svítidla LED.

Obytné místnosti mají na podlaze vinyl, v kuchyni jsou na podlaze vinyl, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou, chodba má na podlaze vinyl a v ostatních místnostech je dlažba či vinyl.

Mezi další vybavení domu patří: pohybový alarm, vestavěné skříně, krb, digestoř, anténní rozvody, síťové rozvody.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen na rozvodnou síť a má i vlastní fotovoltaické panely. Do objektu je zaveden vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a není zde zaveden zemní plyn. Vytápění zajišťuje tepelné čerpadlo země - voda a topná tělesa jsou zastoupena podlahovým vytápěním. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vad, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vady vybavení nejsou a rozvody v objektu jsou bez vad. Rodinný dům je novostavba.

Na pozemku jsou okrasné dřeviny a skalka, pozemek je celý oplocen pletivem s ocelovými sloupky a z části zděným plotem z pískovcových kvádrů. Sklon pozemku je mírně svažitý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: rozestavěný zahradní domek.

Dům je situovaný na okraji zástavby (skrytý okolí) či lze říci i na samotě. Charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a 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 není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. 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 bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Věcné břemeno: inženýrské sítě

Rodinný dům ještě není zkolaudován, ač k dokončení zbývá pouze několik úprav (zpevněná plocha, brána, branka, plot). **Jedná se o mimořádný rodinný dům v nadstandardním provedení.**

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	2014
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové izolované, železobetonové izolované
	Konstrukce	dřevěná
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	eloxovaný hliník
	Vnější omítky	minerální omítka
	Vnitřní omítky	prosklené
	Typ oken v domě	hliníková
	Orientace oken obytných místností	jih, jihovýchod, jihozápad
	Vybavení koupelny	rohová vana, sprchový kout
	Toaleta	
	Vstupní dveře	prosklené
	Typ zárubní	dřevěné
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry, směrové lampy, bodová svítidla, úsporná svítidla LED
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči
	Dispozice RD	6+1+dvougaráž+bazén

Popis místností a rozměry v m2	Ostatní prostory	zádveří	6,40 m ²
	Ostatní prostory	chodba	6,15 m ²
	Ostatní prostory	šatna	4,30 m ²
	Ostatní prostory	schodiště	6,20 m ²
	Ostatní prostory	prádelna	5,65 m ²
	Ostatní prostory	ostatní	50,30 m ²
	Ostatní prostory	sklad	1,80 m ²
	Ostatní prostory	dílna	8,40 m ²
	Ostatní prostory	schodiště	6,20 m ²
	Ostatní prostory	chodba	13,75 m ²
	Ostatní prostory	šatna	9,30 m ²
	Kuchyně	Jídelna	22,00 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	24,10 m ²
	Pokoj	obývací pokoj	28,60 m ²
	Pokoj	pokoj	17,90 m ²
	Pokoj	dětský pokoj	22,20 m ²
	Pokoj	dětský pokoj	18,60 m ²
	Pokoj	ložnice	21,50 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,50 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,00 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	11,50 m ²
	Podlahová plocha		293,35 m ²
	příslušenství	Terasa	9,75 m ²
	příslušenství	Terasa	161,50 m ²
	příslušenství	Balkon	12,00 m ²
	příslušenství	Terasa	15,60 m ²
	příslušenství	Garáž	60,20 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		552,40 m ²
	Elektrina	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	veřejná kanalizace	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v domě	tepelné čerpadlo	

	Topná tělesa	podlahové vytápění
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy v domě	obytné místnosti: vinyl kuchyně: vinyl koupelna, WC: keramická dlažba chodba: vinyl ostatní: keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu	novostavba
	Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, okrasná skalka
	Venkovní stavby	rozestavěný zahradní domek
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, zděný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	na samotě
	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 se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, 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	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	jiné	
Další informace	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Zajištění nemovitosti ve věcech trestních Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu Zástavní právo smluvní Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 30.05.2017 je použito 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 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 a stanovení ceny dle platného cenového předpisu.

Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 30.05.2017. 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: 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	IV	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,918}$$

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

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

Index polohy

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

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

Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,909}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,990}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ L
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. NP	279	=	279,00
2.NP	9,2*15,65+4,5*1,8+4,5*0,8	=	155,68

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	279,00 m ²	3,05 m
2.NP	155,68 m ²	1,20 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. NP	(279)*(3,05)	=	850,95 m ³
2.NP	(9,2*15,65+4,5*1,8+4,5*0,8)*(1,2)	=	186,82 m ³
zastřešení	155,68*3,8/2+4,5*3,1*2,4/2	=	312,53 m ³
balkon	9*1,4	=	12,60 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	850,95 m ³
2.NP	NP	186,82 m ³
zastřešení	Z	312,53 m ³
balkon	NP	12,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 362,90 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy	S	100
2. Zdivo	system Gradient	N	100
3. Stropy	dřevěné	N	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	eloxovaný AL	N	100
7. Vnitřní omítky	sádkartonové obklady a omítky	N	100
8. Fasádní omítky	obklady cetris	N	100
9. Vnější obklady	obklady cetris	N	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	N	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	dřevěné	N	100
13. Okna	EURO s izolačním trojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	keramické dlažby, vinyl, koberce	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	tepelné čerpadlo země - voda, podlahové	N	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler, kolektory	N	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	plně vybaveno	N	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, bidet, sprchový kout	N	100
25. Záchod	splachovací	S	100

26. Ostatní	ETS, EZS,	N	100
27. Bazén	vnitřní bazén s protiproudem	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	N	21,20	100	1,54	32,65
3. Stropy	N	7,90	100	1,54	12,17
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	N	0,90	100	1,54	1,39
7. Vnitřní omítky	N	5,80	100	1,54	8,93
8. Fasádní omítky	N	2,80	100	1,54	4,31
9. Vnější obklady	N	0,50	100	1,54	0,77
10. Vnitřní obklady	N	2,30	100	1,54	3,54
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	N	3,20	100	1,54	4,93
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	N	5,20	100	1,54	8,01
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	N	1,90	100	1,54	2,93
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100	1,54	0,77
24. Vnitřní vybavení	N	4,10	100	1,54	6,31
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	N	3,40	100	1,54	5,24
27. Bazén	A	9,10	100	1,00	9,10

cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K podkroví * K₅ * K_i)

500 000,00 / (1 362,90 * 2 080,- * 1,1200 * 0,8000 * 2,1630) = 9,10

Součet upravených objemových podílů	143,66
Koeficient vybavení K ₄ :	1,4366

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	8,20	100,00	1,00	8,20	8,40	2	175	1,14	0,0958
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	21,70	2	140	1,43	0,3103
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	8,09	2	140	1,43	0,1157
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,47	2	110	1,82	0,1360
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,48	2	60	3,33	0,1159
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,92	2	55	3,64	0,0335

7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,94	2	65	3,08	0,1830
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,87	2	45	4,44	0,1274
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,35	2	40	5,00	0,1175
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,02	2	140	1,43	0,0146
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,28	2	65	3,08	0,1010
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,32	2	65	3,08	0,1639
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,25	2	47	4,26	0,0958
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,32	2	35	5,71	0,3038
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,40	2	37	5,41	0,2380
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	2	40	5,00	0,0305
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,28	2	35	5,71	0,1873
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,94	2	30	6,67	0,1294
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,17	2	45	4,44	0,1407
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,51	2	22	9,09	0,0464
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,20	2	45	4,44	0,1865
26. Ostatní	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,48	2	55	3,64	0,1267
Opotřebení:										3,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:	=	2 080,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,4366
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	5 791,14
Plná cena: 1 362,90 m³ * 5 791,14 Kč/m³	=	7 892 744,71 Kč

Kulturní památka dle § 24:

	=	0,- Kč
Cena kulturní památky:	+	0,
		- Kč
	=	7
		892 744,71 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 3,0 % /100)	*	0,970
Nákladová cena stavby CS_N	=	7 655 962,37 Kč
Koeficient pp	*	0,990
Cena stavby CS	=	7 579 402,75 Kč
Rodinný dům - zjištěná cena	=	7 579 402,75 Kč

2. Přípojka vody DN 40 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Délka:	15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	360,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	676,51
Plná cena: 15,00 m * 676,51 Kč/m	=	10 147,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

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

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,933
=	9 467,76 Kč
*	0,990
=	9 373,08 Kč

Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena

= **9 373,08 Kč**

3. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Délka:

12,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 1 240,-

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

* 0,8000

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

* 2,3370

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **2 318,30**

Plná cena: 12,00 m * 2 318,30 Kč/m

= **27 819,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 96 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

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

Koeficient opotřebení: $(1 - 4,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,960
=	26 706,82 Kč
*	0,990
=	26 439,75 Kč

Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena

= **26 439,75 Kč**

4. Drenáž z trubek PVC 110 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

5.2.3. Drenáž z trubek PVC 110 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2153

Délka: 15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	75,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1180
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	127,08
Plná cena: 15,00 m * 127,08 Kč/m	=	1 906,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

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

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,933
=	1 778,48 Kč
*	0,990
=	1 760,70 Kč

Drenáž z trubek PVC 110 mm - zjištěná cena

= **1 760,70 Kč**

5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Délka: 15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2310
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	249,87
Plná cena: 15,00 m * 249,87 Kč/m	=	3 748,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 56 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 0 / 56 = 0,0 \%$

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	1,000
=	3 748,05 Kč
*	0,990
=	3 710,57 Kč

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena

= **3 710,57 Kč**

6. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.1.2. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Výměra:210,00 m²**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 95,-

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

* 0,8000

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

* 2,2720

Základní cena upravená cena [Kč/m²]= **172,67****Plná cena:** 210,00 m² * 172,67 Kč/m²= **36 260,70 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 16 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 0 / 16 = 0,0 %

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

* 1,000

Nákladová cena stavby CS_N= **36 260,70 Kč**

Koeficient pp

* 0,990

Cena stavby CS= **35 898,09 Kč****Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm - zjištěná cena = 35 898,09 Kč****7. PRIS skřín pro osazení přípojkové skříně SP 3****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

3.2.3. PRIS skřín pro osazení přípojkové skříně SP 3

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 5 120,-

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

* 0,8000

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

* 2,2310

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **9 138,18****Plná cena:** 1,00 ks * 9 138,18 Kč/ks= **9 138,18 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

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

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

* 0,920

Nákladová cena stavby CS_N= **8 407,13 Kč**

Koeficient pp

* 0,990

Cena stavby CS= **8 323,06 Kč**

PRIS skříň pro osazení přípojkové skříně SP 3 - zjištěná cena	=	8 323,06 Kč
--	----------	--------------------

8. Plot zděný tl. nad 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.9. Plot zděný tl. nad 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Výměra:	10,00 m ³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	3 750,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	7 047,-
Plná cena: 10,00 m ³ * 7 047,- Kč/m ³	=	70 470,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 1 / 50 = 2,0 %
 Koeficient opotřebení: (1- 2,0 % / 100)

	*	0,980
Nákladová cena stavby CS_N	=	69 060,60 Kč
Koeficient pp	*	0,990
Cena stavby CS	=	68 369,99 Kč

Plot zděný tl. nad 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování - zjištěná cena	=	68 369,99 Kč
---	----------	---------------------

9. Altán zahradní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	23. Altán zahradní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Výměra:	48,00 m ² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	3 250,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3330
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	6 065,80
Plná cena: 48,00 m ² * 6 065,80 Kč/m ²	=	291 158,40 Kč

Výpočet nedokončené stavby

svislé konstrukce
 45,00 % * (100,00 % - 15,00 %) = + 38,25 %
 střecha

20,00 % * (100,00 % - 0,00 %) =	+	20,00 %
instalace		
25,00 % * (100,00 % - 0,00 %) =	+	25,00 %
povrchové úpravy		
5,00 % * (100,00 % - 0,00 %) =	+	5,00 %
Podíl nedokončených konstrukcí	=	88,25 %
Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,1175
Nedokončená stavba	=	34 211,11 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 60 = 5,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 5,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,950
=	32 500,56 Kč
*	0,990
=	32 175,55 Kč

Altán zahradní - zjištěná cena

= **32 175,55 Kč**

10. Pozemky ve funkčním celku

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 6\,221,00 \text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 6\,221,00) / 6\,221,00 = \mathbf{0,832}$$

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,990**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,990 = 0,990}$$

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				
§ 4 odst. 1	171,39	0,990		169,68
Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 0,832				

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	303/4	279,00	169,68	47 340,72
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	303/8	48,00	169,68	8 144,64
§ 4 odst. 1	orná půda	303/3	4 894,00	169,68	830 413,92
§ 4 odst. 1	orná půda	303/1	1 000,00	169,68	169 680,-
Stavební pozemky - celkem			6 221,00		1 055 579,28

Pozemky ve funkčním celku - zjištěná cena = 1 055 579,28 Kč

11. Okrasné dřeviny

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 055 579,28
Celková výměra pozemku	m ²	6 221,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	400,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	67 872,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	5 769,12

Okrasné dřeviny - zjištěná cena = 5 769,12 Kč

REKAPITULACE

1. Rodinný dům	7 579 402,80 Kč
2. Přípojka vody DN 40 mm	9 373,10 Kč
3. Přípojka kanalizace DN 150 mm	26 439,80 Kč
4. Drenáž z trubek PVC 110 mm	1 760,70 Kč
5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	3 710,60 Kč
6. Plochy s povrchem prašným - štěrkové tl. do 250 mm	35 898,10 Kč
7. PRIS skříň pro osazení přípojkové skříně SP 3	8 323,10 Kč
8. Plot zděný tl. nad 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování	68 370,- Kč
9. Altán zahradní	32 175,60 Kč
10. Pozemky ve funkčním celku	1 055 579,30 Kč
11. Okrasné dřeviny	5 769,10 Kč

Výsledná cena - celkem: 8 826 802,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 8 826 800,- Kč

II) 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 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.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 1, obec Zahrádky

Rodinný dům č.p. 1 obec Zahrádky					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Zahrádky, okres Česká Lípa	293.35 m ² , jiný, podsklepený: ne	Novostavba	5221 m ²	Unikátní systém gradient, vnitřní bazén, dvougaráž, tepelné čerpadlo země - voda
1	Řehnice, Krnsko, okres Mladá Boleslav	297 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	5931 m ²	Vytápění PB (nákladnější)
2	Čermná, Liboucheč, okres Ústí nad Labem	250 m ² , Patrový	Velmi dobrý	3840 m ²	Vzrostlá upravená zahrada
3	Jasmínová, Česká Lípa, okres Česká Lípa	322 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	1999 m ²	-
4	Horní Libchava, okres Česká Lípa	300 m ² , Patrový	Velmi dobrý	1389 m ²	-
5	Provodín, okres Česká Lípa	300 m ² , Patrový	Novostavba	2556 m ²	-

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité 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	35.690 Kč	0,90	32.121,21 Kč	1,03	1,00	0,95	1,05	0,97	1,00	0,9966	32.231 Kč
2	40.000 Kč	0,90	36.000,00 Kč	1,02	1,02	0,95	0,88	1,02	1,00	0,8872	40.577 Kč
3	30.745 Kč	0,90	27.670,81 Kč	1,02	0,99	0,95	0,72	1,00	1,00	0,6907	40.062 Kč
4	23.300 Kč	0,90	20.970,00 Kč	1,00	1,00	0,95	0,70	1,00	0,95	0,6318	33.191 Kč
5	20.667 Kč	0,90	18.600,00 Kč	1,00	1,00	1,00	0,77	1,00	0,95	0,7315	25.427 Kč
Celkem průměr											34.298,00 Kč
Minimum											25.427,00 Kč
Maximum											40.577,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											6.262,00 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											28.036,00 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											40.559,00 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: Do výběru byly zařazeny nadstandardní objekty obdobného stavu, velikosti, vybavení, které však nešlo najít v blízkém okolí. Výběr tak proběhl v širším okolí. Jde o podobné objekty ve srovnatelném stavu a ze srovnatelných lokalit.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

34.298,00 Kč/m²

*

293,35 m²

= 10.061.318 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

10.100.000,-- Kč

V ceně obvyklé je však v tomto případě nutné zohlednit jednak „nedokončenost“ domu, kdy chybí kolaudační rozhodnutí a též neochotu současného majitele nechat provést znalecký posudek ve všech náležitostech.

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle oceňovacího předpisu

8 826 800,- Kč

II. Výsledek dle srovnávací metody

10.100.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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 své spodní hranici

9.500.000,- Kč

Slovy: devětmilionůpětsettisíckorun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 30.5. 2017

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 4208-565/2017 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

30. 5. 2017

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	303/4
Obec:	Zahrádky [562246]
Katastrální území:	Zahrádky u České Lípy [790273]
Číslo LV:	513
Výměra [m ²]:	279
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Rozestavěná budova:	bez způsobu využití
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 303/4

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Novák Radek, Jindřicha z Lipé 108/25, 47001 Česká Lípa	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Novák Radek
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Novák Radek
Zahájení exekuce - Novák Radek
Zajištění nemovitosti ve věcech trestních
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 k 30.05.2017 13:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu

http://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=cxvqkBgP1-B_rYP7sH3RwQ2l_8sOUJbyZyW0qG8lHR-f1ajhdAP-R37lKPvpw4Hf2oTCK1alp... 1/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	303/3
Obec:	Zahrádky [562246]
Katastrální území:	Zahrádky u České Lípy [790273]
Číslo LV:	513
Výměra [m²]:	4894
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Novák Radek, Jindřicha z Lipé 108/25, 47001 Česká Lípa	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
53111	4894

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Novák Radek
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Novák Radek
Věcné břemeno (podle listiny)
Zahájení exekuce - Novák Radek
Zajištění nemovitosti ve věcech trestních
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

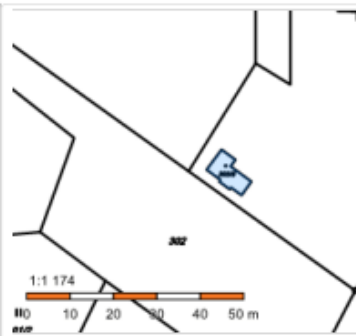
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

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 k 30.05.2017 15:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	303/8
Obec:	Zahrádky [562246]
Katastrální území:	Zahrádky u České Lípy [790273]
Číslo LV:	513
Výměra [m ²]:	48
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	rozeštav



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Novák Radek, Jindřicha z Lipé 108/25, 47001 Česká Lípa	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Novák Radek
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Novák Radek
Zahájení exekuce - Novák Radek
Zajištění nemovitosti ve věcech trestních
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 k 30.05.2017 15:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	303/1
Obec:	Zahrádky [562246]
Katastrální území:	Zahrádky u České Lípy [790273]
Číslo LV:	490
Výměra [m ²]:	2000
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Janík Luděk Ing., Ph.D., Fibichova 587, 25264 Velké Přílepy	1/2
Novák Radek, Jindřicha z Lipé 108/25, 47001 Česká Lípa	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
53111	2000

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Novák Radek
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Novák Radek
Věcné břemeno (podle listiny)
Zahájení exekuce - Novák Radek
Zajištění nemovitosti ve věcech trestních
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 k 30.05.2017 15:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

http://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=DddSDv1LmOa5fllYQ_BLDuPycKBBA6D_Gz4KWFdeOZ5o87yuKGL7eWJc3HVuqpdCZHf65N... 1/2



Přehledová mapa



Zpráva o nebezpečí výskytu povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Liberecký
Okres: Česká Lípa
Obec - část obce: Zahrádky

Ulice, č.p./č.o.:
PSČ:

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

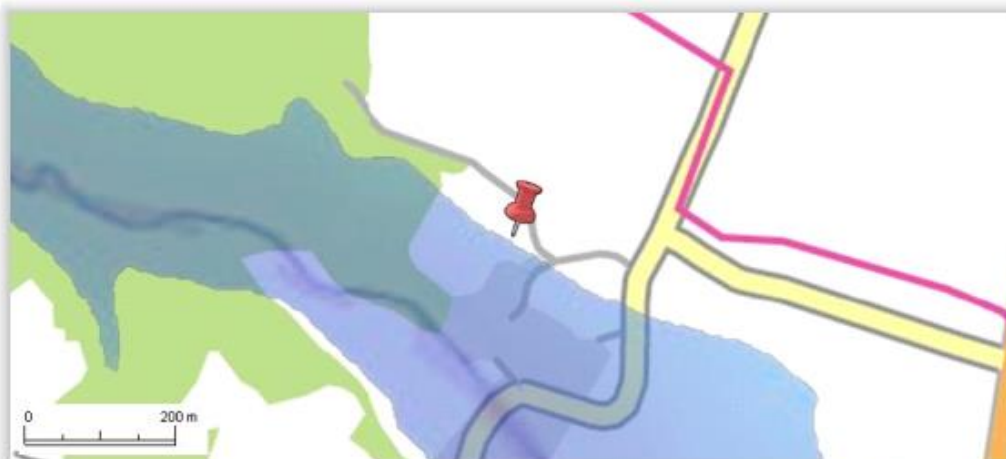
zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -727068,62 Y: -983238,74

Souřadnice GPS: N: 50°38'20,71" E: 14°31'35,48"

Kód adresy: (dle registru RÚIAN)



Copyright 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 používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely.
Copyright a Disclaimer - úplné znění ke stažení [zde](#).

Pořízená fotodokumentace









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

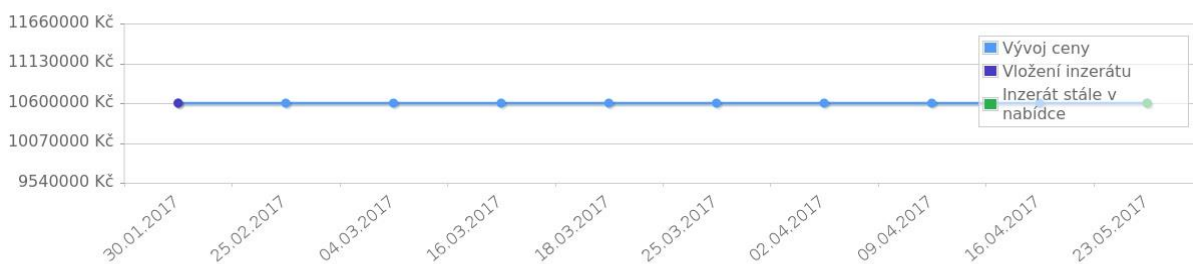


Prodej, Rodinný dům, 297 m², Krnsko

Celková cena: 10.600.000 Kč

Adresa: Řehnice, Krnsko, okres Mladá Boleslav

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



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

Adresa	Krnsko - Řehnice, okres Mladá Boleslav
Cena	10.600.000
Poznámka k ceně	10 600 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu
Provize	včetně provize
Konstrukce budovy	Cihlová
Typ domu	Přízemní
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno
Stav objektu	Velmi dobrý
Zastavěná plocha (m2)	184

Plocha užitná	297
Podlahová plocha	Neuvedeno
Plocha přidruženého pozemku	5931
Elektrina	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Neuvedeno
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Okraj obce

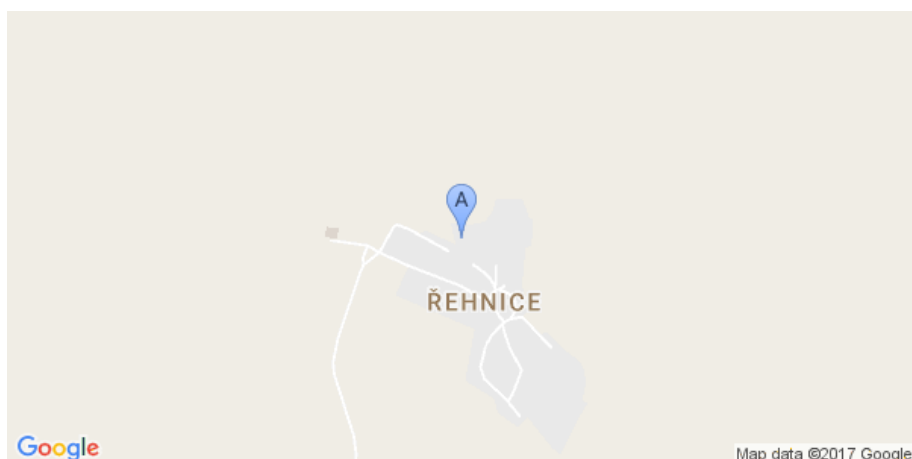
Slovní popis

Prodej komfortního, plně zařízeného rodinného domu dispozice 4+1 (297,79 m²) na rozsáhlém vlastním pozemku 5.931 m² se samostatnou stavbou garáže s dílnou (103,10 m²), špičkovým venkovním bazénem a rybníkem. Poloha na okraji osady Řehnice u Krnska zaručuje absolutní intimitu bydlení. Genius loci místa umocňuje skutečnost, že původní statek, který na tomto místě stával, vlastnil od počátku 15. století až do roku 1726 šlechtický rod Vančurů z Řehnic. Dispozice 1. NP: vstupní hala (13,00 m²), obývací pokoj (42,92 m²), kuchyně s jídelnou (29,01 m²), pokoj (24,75 m²), koupelna s vanou, sprchovým koutem, bidetem a WC (15,76 m²). Dispozici doplňují 2 terasy – na západní straně plně zastřešená (37,80 m²), na straně jihovýchodní částečně krytá (29,20 m²). Dispozice podkroví: galerie (11,70 m²), chodba (12,84 m²), ložnice 1 (36,20 m²), ložnice 2 (54,81 m²). Dispozice 1. PP: suterénní místnost (kotelna, úprava vody, fitness, bazénová technika) – 56,80 m². Příslušenství domu tvoří venkovní, plně zapuštěný bazén 14,5 x 7 m, hl. 2,5 m přístupný ze zastřešené terasy, stavba garáže s možností parkování 2-3 vozů spojená s dílnou (celkem 103,10 m²) a skladovací stavba (104 m²). Stavba domu je provedena ze sendvičového tepelně-izolačního zdiva (nosná zeď 360 mm, 40 mm izolační mezera, 100 mm přízdívka). Vytápění je řešeno účinným vodním podlahovým topením, ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Vysokokapacitní zásobník plynu PB je zcela zapuštěn do terénu a při plném provozu zajišťuje spotřebu plynu na 24 měsíců. Kromě obecního vodovodu je alternativním zdrojem pitné vody vlastní studna. Odkanalizování objektu zajišťuje domovní ČOV. Pečlivě udržovaný pozemek o celkové výměře 5.931 m² je ohraničen zděným plotem a nabízí absolutní soukromí a intimitu. Vlastní rybník o hladinové ploše cca 590 m s břehy z roubeného kamene je napájen několika spodními prameny a dotváří úžasný charakter tohoto místa. Dopravní dostupnost: Mladá Boleslav 11 km, Praha 50 km, Liberec 60 km.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

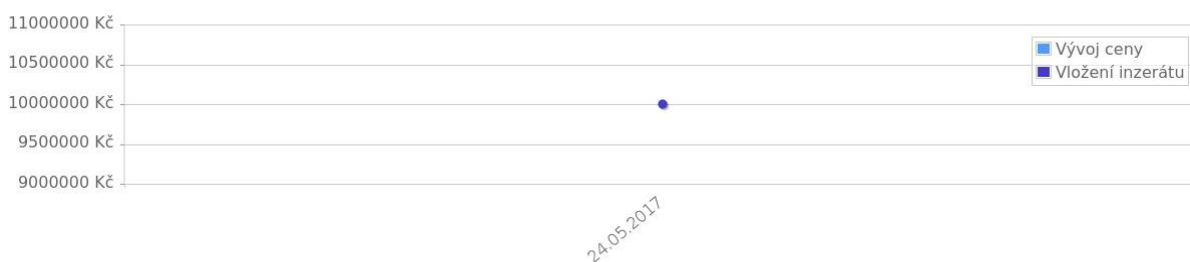


**Prodej, Rodinný dům, 250 m²,
Libouchec**

Celková cena: 10.000.000 Kč

Adresa: Čermná, Libouchec, okres Ústí
nad Labem

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



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

Adresa	Libouchec, okres Ústí nad Labem
Cena	10.000.000
Poznámka k ceně	10 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Provize	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová
Typ domu	Patrový
Počet nadzemních podlaží	2
Stav objektu	Velmi dobrý
Zastavěná plocha (m2)	190

Plocha užitná	250
Podlahová plocha	250
Plocha přidruženého pozemku	3840
Elektrina	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Neuvedeno
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

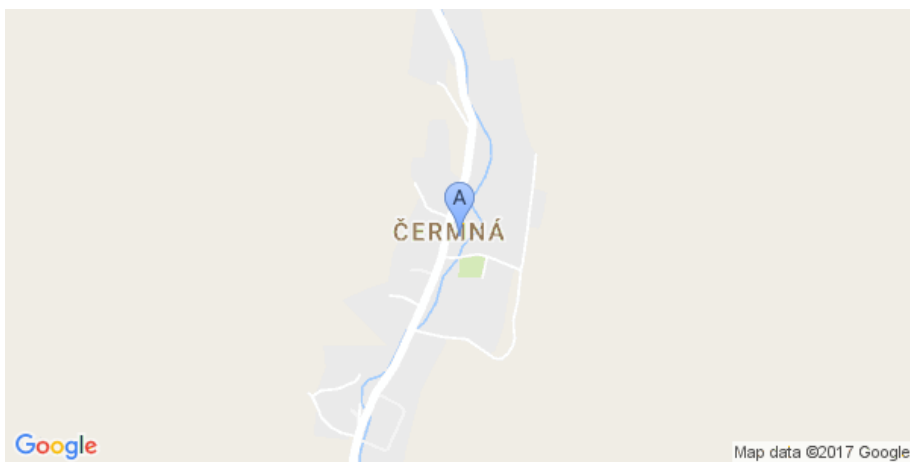
Prodej rezidenční Vily s příslušenstvím. Komplex je na pozemku o výměře 3840m², součástí je bezúdržbový bazén 10x5m se slanou vodou a vlastním zázemím, dvougaráž, menší domek o 51m² s příslušenstvím, který má vlastní klenutý sklep. Udržovaná zahrada je rozdělena na relaxační, anglickou zahradou realizovanou architektem a sportovně užitkovou. Dům má čtyři ložnice, dvě koupelny a veškeré příslušenství. Nemovitost se nachází ve velmi klidném prostředí s výbornou dostupností po dálnici D8 do Ústí nad Labem, Prahy, Německa. Lokalita nabízí letní i zimní aktivity, nedaleko Tisé sklály, skyarelám Telnice, v obci je golfový resort. Bližší informace i možnost financování Vám poskytneme v Hypocentru. Nemovitost je ihned k dispozici. Lze financovat Hypoúvěrem Hypocentra Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 1 000 000,- Kč a měsíční splátkou 28 400,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 322 m²,
Jasmínová, Česká Lípa**

Celková cena: 9.900.000 Kč

**Adresa: Jasmínová, Česká Lípa, 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)

Adresa	Jasminová, Česká Lípa
Cena	9.900.000
Poznámka k ceně	9 900 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně DPH, včetně právního servisu
Provize	+ provize RK
Konstrukce budovy	Cihlová
Typ domu	Přízemní
Počet nadzemních podlaží	2
Stav objektu	Velmi dobrý
Zastavěná plocha (m2)	161

Plocha užitná	322
Podlahová plocha	Neuvedeno
Plocha přidruženého pozemku	1999
Elektrina	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Neuvedeno
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

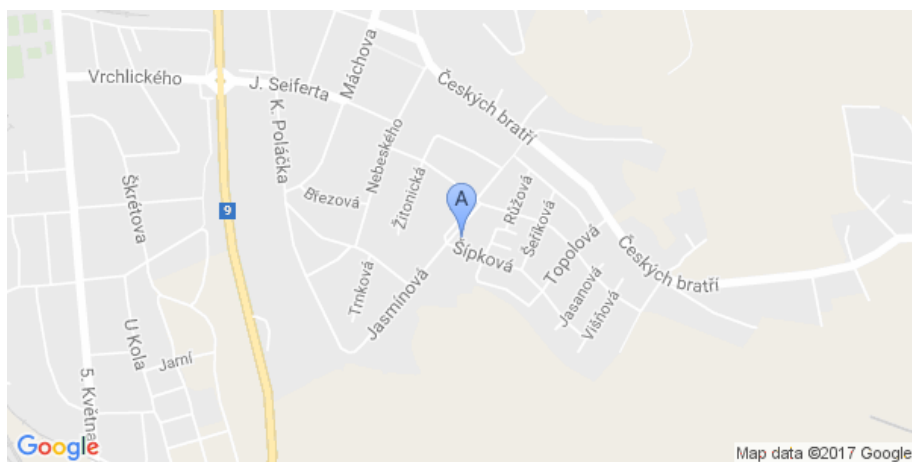
Naše kancelář RK-STORE nabízí k prodeji samostatný nadstandardní rodinný dům 322 m² z roku 2002, s podkrovím, v žádané lokalitě Svárov, v jižní části obce Česká Lípa, v zástavbě rodinných domů se zahradami. Dům má zděnou konstrukci a sedlovou střechu z betonové tašky. Okna jsou dřevěná s dvojsklem, vybavena žaluziemi, orientována na jihovýchodní/jihozápadní stranu. V přízemí se nachází velký obývací pokoj s krbem, kuchyň s komorou, šatna, pracovna a koupelna se sprchou a s WC. V podkroví jsou tři pokoje, herna koupelna s vanou a s WC. Kuchyň je vybavená kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči. V pokojích je laminátová plovoucí podlaha, v ostatních místnostech keramická dlažba a koberec. Dům je napojený na veškeré IS. Dům je vytápěn podlahovým topením, závěsnými radiátory a krbem. Ústřední vytápění a ohřev vody zajišťuje kombinovaný kotel. Pozemek o rozloze 1 999 m² je rovinný, ohraničený plotem zděným z KB bloků s dřevěnou výplní. K domu náleží zahrada s ovocnými stromy a okrasnými dřevinami. K domu patří také přízemní objekt, ve kterém se nachází dvougaráž, hospodářská místnost, půda a WC. Výjimečně klidné místo po celý týden. Nemovitost je v docházkové vzdálenosti do centra a zastávky MHD, do lesa a množství

cyklotras. V obci jsou dostupné základní a střední školy, sportovní vyžití, obchodní střediska.

4. Fotodokumentace

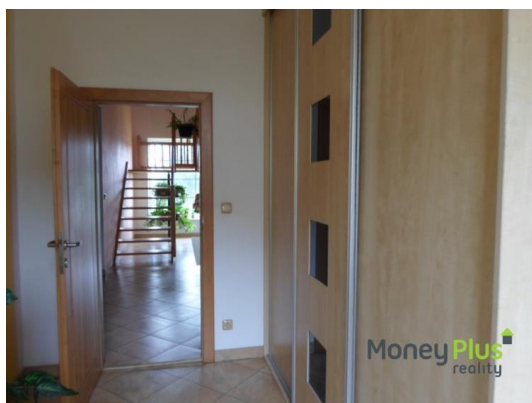


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 300 m², Horní Libchava

Celková cena: 6.990.000 Kč

Adresa: Horní Libchava, 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)

Adresa	Horní Libchava, okres Česká Lípa
Cena	6.990.000
Poznámka k ceně	6 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
Provize	včetně provize
Konstrukce budovy	Cihlová
Typ domu	Patrový
Počet nadzemních podlaží	2
Stav objektu	Velmi dobrý
Zastavěná plocha (m2)	183

Plocha užitná	300
Podlahová plocha	300
Plocha přidruženého pozemku	1389
Elektrina	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Array
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Hledáte pro svoji rodinu příjemné bydlení nedaleko České Lípy ? Nabízíme Vám prodej rodinného domu v klidné části obce. Dům je dvoupatrový. Vstup do domu je přes chodbu, kde se nachází vestavěná skříň a alarm, který zabezpečuje celý dům. Dále se vchází do prostorné haly. Na pravé straně jsou 3 samostatné pokoje. Nalevo od vstupu je prostorná koupelna s vanou a sprchovým koutem, je zde podlahové topení. Vedle je samostatná toaleta. Dále se chodbou dostanete do prostorné kuchyně vyrobená na míru z olše, má vestavěné spotřebiče. Poslední místností je obývací pokoj s krbem, kamny, parkety jsou z dubu, pokoj má zasunovací dveře do zdi s tlumením. Všechny dveře v domě jsou z olše. Pravá část místnosti přechází v jídelní kout v prostoru věže. Před okny je připraven prostor pro terasu. Z haly se dřevěnými schody z borovice dostanete do vrchního patra. Zde je na podlaze plovoucí podlaha. Jsou zde 3 samostatné pokoje, v jednom je atypický výklenek ze zapuštěnou skříní na míru. Dále následuje koupelna s toaletou. Chodba přechází v prostorný kout se střešním oknem, kde je přivedena voda a odpady. Prostor je možný upravit na kuchyňský kout dle vašich představ. V jednom pokoji je přístup na půdu. Celý dům je podsklepen. Ve sklepě se nachází bojler na 180 litrů vody, jsou zde připravené odpady a voda na připojení pračky. V další místnosti se nachází kotel na tuhá paliva. Poslední místnost slouží k uložení uhlí. Spodní část domu je obložena kamenem. Zahrada je z jedné části ohraničená vysázenými tújemi. Nachází se zde zapuštěný bazén o rozměru 6x3 metry a hloubkou 1,5 metru. Vedle domu se nachází garáž. Možnost využití i jako dvougenerační dům nebo penzion. V obci se nachází - školka, škola 1-5 třída, družina, fotbalové hřiště a restaurace. Nedaleko se nachází Kamenický Šenov, kde se nachází Panská skála nazývaná též Kamenné Varhany. V případě zájmu o financování koupě hypotečním úvěrem Vám mohu vypracovat nabídky od všech velkých bank. Volejte kdykoliv během dne PO – NE. Doporučuji prohlídku.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 300 m², Provodín

Celková cena: 6.200.000 Kč

Adresa: Provodín, okres Česká Lípa

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



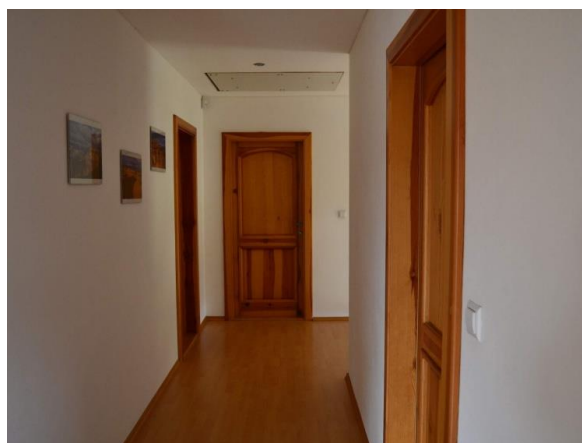
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Provodín, okres Česká Lípa	Plocha užitná	300
Cena	6.200.000	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	6 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	2556
Provize	včetně provize	Elektrina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Patrový	Odpad	Septik
Počet nadzemních podlaží	2	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Novostavba	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	153	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Nabízíme k prodeji novostavbu RD v obci Provodín okres Česká Lípa, 5km od Máchova jezera. Dům se zastavěnou plochou cca 160m² o dispozici 6+kk a pozemkem o celkové výměře 2556m² byl zkolaudován v roce 2007 a je velice dobře dispozičně řešen. Součástí prodeje je i samostatně stojící objekt - dvoupatrová dílna o zastavěné ploše 100m², vhodná k podnikání, případně k přestavbě na RD. V obci je veškerá občanská vybavenost (škola, školka, obchod, pošta, vlakové nádraží 150m, 10min chůze rybník ke koupání, atd.). Dispozice RD: 1NP. obývací pokoj s krbem a terasou, kuchyně s jídelnou, + 1 pokoj, koupelna, technická místnost. 2 NP. ložnice s šatnou, + 3x pokoj, velká koupelna. Doporučujeme prohlídku!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

