

Znalecký posudek

č. 1571-105 /2015

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

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu v obci Kunratice u Cvikova č.p. 393 a příslušenství pro účely insolvenčního řízení.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a 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. 199/2014 Sb.,

podle stavu ke dni 14.02.2015 posudek vypracoval:

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

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

16.2.2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 393, obec Kunratice u Cvikova, kat. území Kunratice u Cvikova, okres Česká Lípa, a parc. č. St. 77, St. 420, 125, 126/2, 127/1, 165/3, 165/5, 165/7, 2943/1 pro účely insolvenčního řízení.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: RD č. p. 393
Adresa: č. p. 393
Kraj: Liberecký
Okres: Česká Lípa
Katastrální území: Kunratice u Cvikova
Obec: Kunratice u Cvikova

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 14.02.2015 za přítomnosti paní Jaroslavy Hoškové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 6.02.2015
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 14.02.2015 paní Jaroslavou Hoškovou

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku:

Hošková Jaroslava, Sídliště 596, Cvikov II, 47154 Cvikov

Vlastnické údaje k datu ocenění:

Hošková Jaroslava, Sídliště 596, Cvikov II, 47154 Cvikov

Nemovitosti: RD č. p. 393, obec Kunratice u Cvikova, kat. území Kunratice u Cvikova, okres Česká Lípa, a parc. č. St. 77, St. 420, 125, 126/2, 127/1, 165/3, 165/5, 165/7, 2943/1.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 393, obec Kunratice u Cvikova, kat. území Kunratice u Cvikova, okres Česká Lípa		
Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží :	1 NP + obytné podkroví, půda
	Počet podzemních podlaží:	1 PP
	Dům byl postaven v roce :	1930
	Základy :	betonové
	Konstrukce :	zděná konstrukce (2/3 domu), dřevěná konstrukce (1/3 domu)
	Tloušťka zdiva:	45 cm
	Stropy :	dřevěné trámové
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	eternit
	Vnější omítky:	břízolit
	Vnitřní omítky:	vápenocementové
	Vybavení rodinného domu:	dřevěná okna, sprchový kout, splachovací toaleta, keramická umyvadla, dřevěné zárubně, dřevěné dveře, kuchyňská linka bez vest. spotřebičů
	Rok rekonstrukce RD	2005
	Rozsah rekonstrukce RD	Rozvody vody, nový bojler na tuhá paliva, koupelna, obložení zdí obývacího pokoje palubkami
	Dispozice rodinného domu:	6+1
	Popis místností podle podlaží:	1. NP - vstupní chodba, kuchyně, dva pokoje, koupelna se sprchovým koutem a WC Podkroví - čtyři pokoje, koupelna a WC, dvě mansardy
	Energie využívané v rodinném domě:	rozvod elektřiny, rozvod vody, splašky svedené do septiku
	Řešení vytápění v domě:	Kamna na tuhá paliva v každé obytné místnosti
	Řešení ohřevu vody v domě:	bojler na tuhá paliva ve sklepe
	Podlahy v domě:	v obytných místnostech PVC, v koupelně a WC keramická dlažba, v kuchyni PVC, v předsíni/chodbě keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu:	podstandardní rodinný dům s nutností provedení menších stavebních úprav
	Vady rodinného domu:	opadaná omítka - obnažené zdivo, zastaralé rozvody, kuchyňská linka ve špatném stavu, systém ohřevu vody ve špatném stavu, systém vytápění ve špatném stavu, zašlá fasáda

	Zahrada:	/
	Venkovní stavby:	/
	Přístupová cesta k domu	přístup bezproblémový po obecní cestě
Popis okolí :	Občanská vybavenost:	obchody, školy
	Životní prostředí:	klidná lokalita, zeleň v docházkové vzdálenosti, oblast se zanedbatelným rizikem výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti:	dobrá dostupnost hromadné dopravy (MHD, zastávka do 200 m), dobré parkovací možnosti
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové, v místě není zvýšený pohyb nepřizpůsobivých menšin ani zvýšená kriminalita
Věcná břemena	bez věcných břemen	
Další informace:	zemědělské pozemky nejsou ve funkčním celku s rodinným domem, jsou vzdálené cca 3 minuty jízdy autem – nelze je využít jako stavební pozemky	
Výpočet obestavěného prostoru:	<p>1. PP - $6,3 \times 8,1 = 51,03 \text{ m}^2$</p> <p>1. NP - $13,9 \times 8,1 = 112,59 \text{ m}^2$</p> <p>podkroví - $13,9 \times 8,1 = 112,59 \text{ m}^2$</p> <p>půda - $4,5 \times 13,9 = 62,50 \text{ m}^2$</p>	

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 14.02.2015 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 oblíbenosti. 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 oblíbenost se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

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 14.02.2015. 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. 199/2014 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.

B. Znalecký posudek

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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	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

5

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,020}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 393

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. PP	51,03 m ²	2,20 m
1. NP	112,59 m ²	2,50 m
podkroví	112,59 m ²	2,30 m
půda	62,50 m ²	1,85 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m³]
1. PP	(51,03)*(2,20)	=	112,27 m ³
1. NP	(112,59)*(2,50)	=	281,48 m ³
podkroví	(112,59)*(2,30)/2	=	129,48 m ³
půda	(62,5)*(1,85)/2	=	57,81 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	112,27 m ³
1. NP	NP	281,48 m ³
podkroví	Z	129,48 m ³
půda	Z	57,81 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>581,04 m³</u>

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	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	66
2. Zdivo	na bázi dřevní hmoty	P	34
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	živičná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitové omítky	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	50
10. Vnitřní obklady	dřevěné obklady	N	50
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	hladké plné dveře	S	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva	P	100
17. Elektroinstalace	třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	plast, studená voda	P	100
20. Zdroj teplé vody	koupelňová kamna	P	100
21. Instalace plynu	propan - butan	S	100
22. Kanalizace	žumpa	P	100
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	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	S	21,20	66	1,00	13,99
2. Zdivo	P	21,20	34	0,46	3,32
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	50	1,00	1,15
10. Vnitřní obklady	N	2,30	50	1,54	1,77
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00

12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
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	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Zdroj teplé vody	P	1,90	100	0,46	0,87
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,59
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8559

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	8,53	85	175	48,57	4,1430
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	22,06	85	140	60,71	13,3926
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	8,22	85	140	60,71	4,9904
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,60	85	110	77,27	5,8725
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,54	85	85	100,00	3,5400
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,94	85	85	100,00	0,9400
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,04	30	60	50,00	3,0200
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,91	50	60	83,33	2,4249
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,39	20	50	40,00	0,9560
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,04	85	140	60,71	0,6314
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,33	85	85	100,00	3,3300
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,41	85	85	100,00	5,4100
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,29	30	50	60,00	1,3740
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,04	40	60	66,67	0,6934
16. Vytápění	P	5,20	100,00	1,00	5,20	5,41	40	50	80,00	4,3280
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,47	85	85	100,00	4,4700
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,62	85	85	100,00	0,6200
19. Rozvod vody	P	3,20	100,00	1,00	3,20	3,33	10	40	25,00	0,8325
20. Zdroj teplé vody	P	1,90	100,00	1,00	1,90	1,98	10	20	50,00	0,9900
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,52	30	50	60,00	0,3120
22. Kanalizace	P	3,10	100,00	1,00	3,10	3,23	85	85	100,00	3,2300
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,52	30	30	100,00	0,5200
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,27	20	50	40,00	1,7080
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	10	40	25,00	0,0775
Opotřebení:										67,8 %

Ocenění

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

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

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

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

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 581,04 m³ * 3 714,30 Kč/m³

Koeficient opotřebení: (1- 67,8 % /100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

=	2 290,-
*	1,
	1200
*	0,8559
*	0,8000
*	2,1150
=	3 714,30
=	2 158 156,87 Kč
*	0,322
=	694 926,51 Kč
*	1,020
=	708 825,04 Kč
=	708 825,04 Kč

Rodinný dům č.p. 393 - zjištěná cena

1.2. Příslušenství

1.2.1. Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm

2222

Délka:

6,00 m

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 6,00 m * 706,24 Kč/m

=	385,-
*	0,8000
*	2,2930
=	706,24
=	4 237,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 40 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,750
=	3 178,08 Kč
*	1,020
=	3 241,64 Kč

Vodovodní přípojka - zjištěná cena

= **3 241,64 Kč**

1.2.2. Přípojka elektřiny

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.2. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm ² závěs. kabelem
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Délka:	10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	125,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1990
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	219,90
Plná cena: 10,00 m * 219,90 Kč/m	=	2 199,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 70 = 71,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 71,4 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,286
=	628,91 Kč
*	1,020
=	641,49 Kč
=	641,49 Kč

Přípojka elektřiny - zjištěná cena

1.2.3. Septik

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Výměra:	5,00 m ³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 300,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2840
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	4 202,56
Plná cena: 5,00 m ³ * 4 202,56 Kč/m ³	=	21 012,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 50 / 70 = 71,4 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 71,4 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,286
=	6 009,66 Kč
*	1,020
=	6 129,85 Kč

Septik - zjištěná cena

= **6 129,85 Kč**

1.2.4. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet.
patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:

19,20 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 240,-

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

* 0,8000

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

* 2,2930

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **440,26**

Plná cena: 19,20 m² * 440,26 Kč/m²

= **8 452,99 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 25 / 40 = 62,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 62,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,375
=	3 169,87 Kč
*	1,020
=	3 233,27 Kč

Oplocení - zjištěná cena

= **3 233,27 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky stavební

Ocenění

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. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,020 = 1,020$

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	174,-	1,020		177,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 420	120,00	177,48	21 297,60
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	165/3	66,00	177,48	11 713,68
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	165/5	97,00	177,48	17 215,56
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	165/7	40,00	177,48	7 099,20
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					57 326,04

Pozemky stavební - zjištěná cena = 57 326,04 Kč

2.2. Pozemky zemědělské

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	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	I	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,020 = 1,020$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]		Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	174,-		1,020		177,48
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 77	97,00	177,48	17 215,56
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					17 215,56

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20 %
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	125	74742	288,00	2,42	20,00	2,90	835,20
trvalý travní porost	126/2	74742	279,00	2,42	20,00	2,90	809,10
trvalý travní porost	127/1	74742	724,00	2,42	20,00	2,90	2 099,60
ostatní plocha - ostatní komunikace	2943/1		267,00	4,54	20,00	5,45	1 455,15
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			1 558,00 m2				5 199,05

Pozemky zemědělské - zjištěná cena = **22 414,61 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 393

708 825,- Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Vodovodní přípojka

3 241,60 Kč

1.2.2. Přípojka elektřiny

641,50 Kč

1.2.3. Septik

6 129,90 Kč

1.2.4. Oplocení

3 233,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

722 071,30 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky stavební

57 326,- Kč

2.2. Pozemky zemědělské

22 414,60 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

79 740,60 Kč

Celkem

801 811,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

801 811,90 Kč

Výsledná cena bez zemědělských pozemků

779 397,30 Kč

**Výsledná cena bez zemědělských pozemků
po zaokrouhlení dle § 50:**

779 390,- Kč

slovy: Sedmsetšedesátdevět tisíc třístadevadesát Kč

**Výsledná cena zemědělských pozemků po
zaokrouhlení dle § 50:**

22 410,- Kč

slovy: Dvacetdvacet tisíc čtyřistadeset Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 393, obec Kunratice u Cvikova, kat. území Kunratice u Cvikova, okres Česká Lípa
(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	Velikost	Stav	Pozemky	Jiné
Oceňovaný objekt	Samostatný rodinný dům č.p 393 v obci Kunratice u Cvikova, okres Česká Lípa	Jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, 1 PP, užitná plocha 225 m ² , dispozice 6+1	Zanedbaný stav, zašlá fasáda, systém vytápění ve špatném stavu. Zděný (2/3) a dřevěné hrázdění (1/3)	323 m2	Topení kamny na tuhá paliva, vodovod, septik
1	Samostatný rodinný dům v obci Kunratice u Cvikova, okres Česká Lípa	Jedno nadzemní podlaží, částečně podsklepeno, obytné podkroví, užitná plocha 290 m ² .	Po rekonstrukci z roku 2012. Zděný RD.	739 m2	Topení kamny na tuhá paliva, vodovod, septik
2	Samostatný rodinný dům v obci Kunratice u Cvikova, okres Česká Lípa	Jedno nadzemní podlaží, obytné podkroví, užitná plocha 80 m ² .	Hrázděná roubenka po celkové rekonstrukci.	896 m2	Topení kamny na tuhá paliva, vodovod, septik, kůlna a skleníky
3	Samostatný rodinný dům v obci Chotovice, okres Česká Lípa	Jedno nadzemní podlaží, částečně podsklepeno, obytné podkroví, užitná plocha 210 m ² . Dispozice 4+1	Zděný RD, po částečné rekonstrukci.	516 m2	Topení kamny na tuhá paliva, vodovod, septik

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	2 080 000	0,85	1 768 000	1	1,28	1,3	1,2	1	1,15	2,296	769 928
2	1 790 000	0,85	1 521 500	1	0,7	1,3	1,1	1,1	1,05	1,156	1 316 000
3	1 299 000	0,85	1 104 150	1	0,93	1,3	1	1	1	1,209	913 275
Celkem průměr											999 734
Minimum											769 928
Maximum											1 316 000
Směrodatná výběrová odchylka - s											283 117
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											716 617
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 282 851
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší)											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Výsledná cena dle srovnávací metody

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

1 000 000,-- Kč

Zemědělské pozemky, jež nejsou v jednotném funkčním celku s RD - p.č. 125, 126/2, 127/1, St. 77 (zbořeniště) a 2943/1 v obci Kunratice u Cvikova, kat. území Kunratice u Cvikova, okres Česká Lípa (Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	Rozloha	Porosty	Možné využití	Jiné
Oceňovaný objekt	Pozemek - louka, obec Kunratice u Cvikova, okres Česká Lípa	plocha pozemků celkem 1655 m ²	Trvalý travnatý porost	Podmáčený pozemek - bez možnosti jiného využití	bez IS
1	Pozemek - pole, obec Kunratice u Cvikova, okres Česká Lípa	plocha pozemků celkem 20.943 m ²	Trvalý travnatý porost	možná změna územního plánu na stavební pozemky	bez IS
2	Pozemek - louka, obec Velký Valtinov, okres Česká Lípa	plocha pozemků celkem 894 m ²	Trvalý travnatý porost	Ke komerčnímu využití	bez IS
3	Pozemek - louka, obec Cvikov - Drnovec, okres Česká Lípa	plocha pozemků celkem 2685 m ²	Zbořeniště, neplodná půda a trvalý travní porost	možná změna územního plánu na stavební pozemky	bez IS

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená za 1m ²	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - porosty	K4 - možné využití	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	21	0,9	18,9	1	1,3	1	1,2	1	1,2	1,872	10
2	100	0,9	90	1	0,7	1	1,2	1	1,2	1,008	89
3	60	0,9	54	1	0,7	1	1,2	1	1,2	1,008	54
Celkem průměr											51
Minimum											10
Maximum											89
Směrodatná výběrová odchylka - s											40
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											11
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											91
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na složení porostů											
K4 - Koeficient úpravy na možné budoucí využití											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší)											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Cena pozemků činí dle porovnávací metody:

84 405,-- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti:

Cena dle cenového předpisu **779 390,-- Kč RD s příslušenstvím + 22 410,-- Kč pozemky**

Srovnávací hodnota **1 000 000,-- Kč RD s příslušenstvím + 84 405,-- Kč pozemky**

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

950 000,-- Kč

Slovy: Devětsetpadesáttisíc Kč

V Praze, dne 16.02.2015

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Ing. Barbora Vrbková

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 1571-105/2015 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpisy z el. verze KN

Fotodokumentace

Srovnávané nemovitosti

Výpisy z el. verze KN

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	210
Katastrální území:	Kunratice u Cvikova [677426]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hošková Jaroslava, Sídliště 596, Cvikov II, 47154 Cvikov	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 77
st. 420 : součástí pozemku je stavba
125
126/2
127/1
165/3
165/5
165/7
2943/1

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 420
Obec:	Kunratice u Cvikova [561746]
Katastrální území:	Kunratice u Cvikova [677426]
Číslo LV:	210
Výměra [m ²]:	120
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Kunratice u Cvikova [774291] ; č.p. 393; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 420
Stavební objekt:	č.p. 393
Adresní místa:	č.p. 393

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hošková Jaroslava, Sídliště 596, Cvikov II, 47154 Cvikov	

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 77
Obec:	Kunratice u Cvikova [561746]
Katastrální území:	Kunratice u Cvikova [677426]
Číslo LV:	210
Výměra [m ²]:	97
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zbořeniště
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hošková Jaroslava, Sídliště 596, Cvikov II, 47154 Cvikov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	125
Obec:	Kunratice u Cvikova [561746]
Katastrální území:	Kunratice u Cvikova [677426]
Číslo LV:	210
Výměra [m ²]:	288
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hošková Jaroslava, Sídliště 596, Cvikov II, 47154 Cvikov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
74742	288

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	126/2
Obec:	Kunratice u Cvikova [561746]
Katastrální území:	Kunratice u Cvikova [677426]
Číslo LV:	210
Výměra [m ²]:	279
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hošková Jaroslava, Sídliště 596, Cvikov II, 47154 Cvikov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
74742	279

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	127/1
Obec:	Kunratice u Cvikova [561746]
Katastrální území:	Kunratice u Cvikova [677426]
Číslo LV:	210
Výměra [m ²]:	724
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hošková Jaroslava, Sídliště 596, Cvikov II, 47154 Cvikov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
74742	724

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	165/3
Obec:	Kunratice u Cvikova [561746]
Katastrální území:	Kunratice u Cvikova [677426]
Číslo LV:	210
Výměra [m ²]:	66
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hošková Jaroslava, Sídliště 596, Cvikov II, 47154 Cvikov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75411	66

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	165/5
Obec:	Kunratice u Cvikova [561746]
Katastrální území:	Kunratice u Cvikova [677426]
Číslo LV:	210
Výměra [m ²]:	97
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hošková Jaroslava, Sídliště 596, Cvikov II, 47154 Cvikov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75411	97

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	165/7
Obec:	Kunratice u Cvikova [561746]
Katastrální území:	Kunratice u Cvikova [677426]
Číslo LV:	210
Výměra [m ²]:	40
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hošková Jaroslava, Sídliště 596, Cvikov II, 47154 Cvikov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75411	40

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2943/1
Obec:	Kunratice u Cvikova [561746]
Katastrální území:	Kunratice u Cvikova [677426]
Číslo LV:	210
Výměra [m ²]:	267
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hošková Jaroslava, Sídliště 596, Cvikov II, 47154 Cvikov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Fotodokumentace





Prodej rodinného domu 290 m²

Kunratice u Cvikova, okres Česká Lípa

2 080 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům na historickém místě v Kunraticích u Cvikova. Dům je postaven na pískovcové skále, obklopen přírodou, nachází se mezi posledními stavbami, takže poskytuje dokonalé soukromí. Dům je po větší rekonstrukci, novým majitelům umožňuje dispozičně nová řešení. Doporučujeme. S financováním rádi pomůžeme. Pro více informací volejte naši realitní kancelář.

Celková cena:	2 080 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	739 m ²
Poznámka k ceně:	Cena uvedena včetně provize a právních služeb	Sklep:	8 m ²
ID zakázky:	427130	Parkování:	2
Aktualizace:	08.12.2014	Rok rekonstrukce:	2012
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Velmi dobrý	Topení:	Lokální plynové, Lokální tuhá paliva
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Septik
Umístění objektu:	Polosamota	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Typ domu:	Patrový	Elektřina:	230V, 400V
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního	Doprava:	Autobus
Plocha zastavěná:	290 m ²	Komunikace:	Neupravená
Užitná plocha:	290 m ²	Vybavení:	Částečně
Plocha podlahová:	290 m ²	Výtah:	✗



Prodej rodinného domu 80 m²

Kunratice u Cvikova, okres Česká Lípa

1 790 000 Kč

Zprostředkujeme Vám prodej udržované hrázdné roubenky na velmi klidném místě v obci Kunratice u Cvikova. Chalupa se nachází na okraji vesnice a poskytuje absolutní soukromí. V posledních letech prošla kompletní rekonstrukcí. Velice kvalitně a citlivě je zrenovován dřevěný obklad a cihelné zdivo a veškeré dřevěné části domu. K domu náleží pozemek o celkové výměře 896 m². Dispozice: přízemí – vstupní chodba, WC s koupelnou a elektrickým průtokovým ohřevačem, prostorná světnice s kuchyní a kachlovými kamny, spíže, dílna. V patře se nachází pokoj s kachlovými kamny o výměře 9 m², další pokoj o výměře 23 m² a komora o 8 m². Přívod vody ze řádu, kanalizace do septiku, elektřina 220/380 V. V domě zaveden TV příjem prostřednictvím satelitu. Příjezdová cesta je funkční i v zimě. Na zahradě stojí velká kůlna, která slouží jako dílna. Na pozemku se dále nachází dva skleníky o celkové výměře 44 m² a dřevěný přístřešek pro auto. Okolo celého pozemku je postaven nový plot. Ve vsi je obchod s potravinami (otevřený i o víkendu), dále hospody, dětské hřiště, škola a školka. Výborná autobusová dostupnost do okolních měst (Nový Bor, Liberec). Za vsí jsou dva rybníky (jeden na koupání/bruslení, jeden na rybolov), lesnaté okolí všude kolem. V místě možnost koupání, houbaření, cykloturistiky, vycházky do přírody. Dům je vhodný jak k rekreaci tak i trvalému bydlení. Ev. číslo: 8257.

Celková cena:	1 790 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	+ provize RK 3%
ID zakázky:	8257
Aktualizace:	06.01.2015
Stavba:	Smišená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Typ domu:	Patrový

Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	80 m ²
Užitná plocha:	80 m ²
Plocha podlahová:	80 m ²
Plocha pozemku:	896 m ²
Sklep:	✓
Parkování:	2
Topení:	Lokální tuhá paliva



Prodej rodinného domu 210 m²

Chotovice, okres Česká Lípa

1 299 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje možný prodej rodinného domu 4+1 se zahradou v obci Chotovice okr. Česká Lípa. Dům je díky své jedinečné atmosféře a poloze ideální k rekreačním účelům. Dispoziční řešení V 1.NP se nachází 2 pokoje, prosklená veranda, předsiň, kuchyňka s oknem a toaleta. V 2.NP se nachází 2 místnosti, hala, komora a malá koupelna. Vytápění domu je řešeno kamny na tuhá paliva v obou pokojích v přízemí a v jedné z podkrovních ložnic. Dům je z části podsklepen. Zahradu je terasovitého rázu, orientována na východ. Dům se nachází v centru klidné obce s dobrou dostupností autem z Prahy cca 1,5 hod. a v blízkosti autobusové zastávky. Z občanské vybavenosti se v obci nachází hospoda a sauna. Ostatní je v dostupnosti 5min autem v Novém Boru nebo České Lípě. V okolí je krásná příroda, čisté prostředí, houbařské lesy, koupání (spousta rybníků v okolí, Máchovo jezero 30 min), kulturní památky, golfové hřiště, Německé hranice 1 hodina. Prostedí objektu a okolí je jako stvořené pro relaxaci a odpočinek od ruchu města. Nezátopová oblast. V domě je po domluvě možno ponechat veškeré vnitřní vybavení – nábytek, výzdoba a dekorace v selském stylu, kuchyňské vybavení. Možné financování hypotékou. V případě zájmu o tuto nemovitost Vám makléřka ráda zajistí její prohlídku. Ev. číslo: 463023.

Celková cena:	1 299 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlaží:	2
Poznámka k ceně:	cena včetně provize rk a právního servisu	Plocha zastavěná:	108 m ²
ID zakázky:	463637	Užitná plocha:	210 m ²
Aktualizace:	02.02.2015	Plocha podlahová:	210 m ²
Stavba:	Smišená	Plocha pozemku:	516 m ²
Stav objektu:	Velmi dobrý	Sklep:	✓
Poloha domu:	Samostatný	Parkování:	1
Typ domu:	Patrový	Topení:	Lokální tuhá paliva



Zobrazit 9 fotografií v galerii

Prodej pole 20 943 m²

Kunratice u Cvikova, okres Česká Lípa

450 000 Kč (21 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji velmi pěkný pozemek v bezprostřední blízkosti zástavby obce Kunratice u Cvikova, okres Česká Lípa. Celková rozloha pozemku je 20.943 m² a lze jej koupit celý nebo po částech...viz grafická příloha. Rovinatá část pozemku A o výměře 2.250 m² za 225.000 Kč, zbylá část B v mírném svahu o výměře 18.693 m² za cenu 280.395 Kč. Parcela je zpřístupněna po obecní komunikaci. Na části A je do budoucna možná změna územního plánu. Jedná se tedy o vhodnou investici. V obci je veškerá občanská vybavenost včetně základní a mateřské školy. Kunratice u Cvikova je také názvem katastrálního území. V případě zájmu nás kontaktujte.

Celková cena: 450 000 Kč za nemovitost,
včetně provize

Cena za m²: 21 Kč

ID zakázky: 0486

Aktualizace: 30.01.2015

Plocha pozemku: 20943 m²



Prodej louky 894 m²

Velký Valtinov, okres Česká Lípa

89 400 Kč (100 Kč za m²)

Pozemek o celkové ploše 894 m² na křižovatce hlavních silnic v obci Velký Valtinov. Parcela je rovná, nyní neudržovaná. Hned u pozemku je železniční stanice a naproti přes silnici je obecní fotbalové hřiště. Svou polohou je ideální ke komerčnímu využití. Lokalita je zajímavá díky turistickým zajímavostem.

Celková cena:	89 400 Kč za nemovitost, + provize RK
Cena za m ² :	100 Kč
Poznámka k ceně:	Cena za metr čtvereční pozemku.
ID zakázky:	431482

Aktualizace:	Dnes 🌱
Umístění objektu:	Centrum obce
Plocha pozemku:	894 m ²
Doprava:	Silnice



Zobrazit 9 fotografií v galerii

Prodej louky 2 685 m²

Cvikov - Drnovec, okres Česká Lípa

160 000 Kč (60 Kč za m²)

Prodej pozemků na okraji obce Drnovec přímo u hlavní silnice na Liberec. Jedná se o tři na sebe navazující pozemky. Na jednom z nich je zbořeniště, ostatní jsou hodnoceny jako neplodná půda a trvalý travní porost. Lze požádat o změnu na stavební pozemek. Inženýrské sítě v dosahu. Autobusová zastávka v těsné blízkosti. Nejbližší města jako např. Nový Bor je vzdálen 10km, Liberec 34km. Vhodné pro podnikání.

Celková cena: 160 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m²: 60 Kč

ID zakázky: 1187/11

Aktualizace: 12.02.2015

Plocha pozemku: 2685 m²