

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 044294/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 1301/13
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Sluneční č.p. 88, Vysoké nad Jizerou, okres Semily
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	23.06.2025
Zpracováno ke dni:	23.06.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 28 stran textu včetně titulního listu a 25 stran příloh. Objednateli se předává elektronicky.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.07.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu 1/12 rodinného domu č.p. 88 a pozemku parc. č. st. 409, p.p.č. 1150/3 v obci Vysoké nad Jizerou, okres Semily, katastrální území Vysoké nad Jizerou na listu vlastnictví č. 430.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, postupy ÚZSVM, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 88
Adresa předmětu ocenění:	Sluneční č.p. 88, Vysoké nad Jizerou, okres Semily
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Semily
Obec:	Vysoké nad Jizerou
Ulice:	Sluneční
Katastrální území:	Vysoké nad Jizerou

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 23.06.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Zdeněk Mazáček. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Marek Dufek.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Dufek Marek, Sluneční 88, 51211 Vysoké nad Jizerou	1/12
Dufek Martin Ing. DiS., Kominická 599/7, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	1/12
Dufková Zora, Sadová 338, 51211 Vysoké nad Jizerou	2/3
Prague finest properties s.r.o., Bulharská 1213/21, Vršovice, 10100 Praha 10	1/6

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 88 a pozemek parc. č. st. 409, p.p.č. 1150/3 v obci Vysoké nad Jizerou, okres Semily, katastrální území Vysoké nad Jizerou na listu vlastnictví č. 430.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - drobné přístavby k domu a garáži nejsou zaměřeny a zakresleny v KN.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví. Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1953 v ulici Sluneční ve Vysokém nad Jizerou.

Dům má základy betonové izolované a je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno.

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou špaletová, dřevěná s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na jihovýchod, jihozápad. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: keramická dlažba

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: lino

místnosti: vlýsky, koberce

Energetická náročnost budovy je v kategorii: G - Mimořádně nehospodárná.

Vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: zastaralý prvek, vyměněné bez vad

střecha: zastaralý prvek

zdivo: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je 3+1.

1.PP		
Ostatní prostory	Kotelna	4,37 m ²
Příslušenství	Sklep	3,36 m ²
Ostatní prostory	Chodba	4,87 m ²
Ostatní prostory	Sklad	3,24 m ²
1.NP		
Ostatní prostory	Zádveří	2,70 m ²
Koupelna, WC	WC	0,80 m ²

Ostatní prostory	Schodiště	5,06 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	6,72 m ²
Kuchyně	Kuchyně	5,69 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	22,33 m ²
Příslušenství	Terasa	4,26 m ²
2.NP		
Ostatní prostory	Chodba	4,29 m ²
Pokoj	Ložnice	11,66 m ²
Pokoj	Ložnice	12,88 m ²
Ostatní prostory	Komora	6,50 m ²
Ostatní prostory	Komora	12,18 m ²
garáž s dílnou		
Příslušenství	Garáž	25,56 m ²
Podlahová plocha		103,28 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		136,46 m ²

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do septiku. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje el. bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 978 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený do ulice kovaným plotem s podezdívkou, ostatní oplocení je pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty tvoří ovocné a především okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nachází zděná garáž s dílnou ve špatném stavu.

Přístup je bezproblémový z ulice Sluneční.

Rodinný dům je postaven na severním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

Ve Vysokém nad Jizerou je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná mateřská a základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních a sportovních zařízení. Na okraji města jsou lyžařské vleky a sjezdovky. Obecní úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	částečné
	PENB	G - Mimořádně nevhodná
	Dům byl postaven v roce	1953
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová s nátěrem
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek, bez vad střecha: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice	3+1
	Typ oken	špaletová, dřevěná s dvojsklem
	Příslušenství oken	
	Orientace oken obytných místností	jihovýchod, jihozápad
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry

Popis místností a rozměry v m ²	1.PP		
	Ostatní prostory	Kotelna	4,37 m ²
	Příslušenství	Sklep	3,36 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	4,87 m ²
	Ostatní prostory	Sklad	3,24 m ²
	1.NP		
	Ostatní prostory	Zádveří	2,70 m ²
	Koupelna, WC	WC	0,80 m ²
	Ostatní prostory	Schodiště	5,06 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	6,72 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	5,69 m ²
	Pokoj	Obývací pokoj	22,33 m ²
	Příslušenství	Terasa	4,26 m ²
	2.NP		
	Ostatní prostory	Chodba	4,29 m ²
	Pokoj	Ložnice	11,66 m ²
	Pokoj	Ložnice	12,88 m ²
	Ostatní prostory	Komora	6,50 m ²
	Ostatní prostory	Komora	12,18 m ²
	garáž s dílnou		
	Příslušenství	Garáž	25,56 m ²
	Podlahová plocha		103,28 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		136,46 m ²
	Elektrina	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	septik	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler	
	Podlahy v domě	ostatní: keramická dlažba chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: lino místnosti: vlýsky, koberce	
	Popis stavu	před rekonstrukcí	

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	978 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	zděná garáž s dílnou
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	kovaný plot s podezdívkou, pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístupová cesta z ulice Sluneční

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 23.06.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majtkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majtkových (ÚZSVM).
- výnosový způsob ocenění vycházející z §2, odst. (9) písm. b) Zákona o oceňování majetku 151/1997 Sb. v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Sluneční 88
512 11 Vysoké nad Jizerou
LV: 430
Kraj: Liberecký
Okres: Semily
Obec: Vysoké nad Jizerou
Katastrální území: Vysoké nad Jizerou
Počet obyvatel: 1 329
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 607,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{773,00 \text{ Kč/m}^2}$

Obsah

1. RD č.p. 88
2. Garáž s dílnou
3. Pozemky
4. Porosty

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluhl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,915}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá	III	0,00

dostupnost centra obce		
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 vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,939}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,859}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,930}$$

1. RD č.p. 88

Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určená porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v [příloze č. 17](#) k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	72 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 235,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	3,30*8,80	=	29,04 m ²
1.NP:	7,50*7,50+1,70*4,30+1,30*3,30+6,50*2,70	=	85,40 m ²
2.NP:	7,50*7,50+6,50*2,70	=	73,80 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	29,04 m ²	2,20 m
1.NP:	85,40 m ²	2,90 m
2.NP:	73,80 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(3,30*8,80)*(2,20)	=	63,89 m ³
1.NP:	(7,50*7,50+1,70*4,30+1,30*3,30+6,50*2,70)*(2,90)	=	247,66 m ³
2.NP:	(7,50*7,50+6,50*2,70)*(2,40)	=	177,12 m ³
zastřešení:	7,50*7,50*0,90*0,50	=	25,31 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	513,98 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:

ZP1 = 85,40 m²

Zastavěná plocha všech podlaží:

ZP = 188,24 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,20

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 72 let:

$$s = 1 - 0,005 * 72 = \mathbf{0,640}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,640 = \mathbf{0,560}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,990**Index polohy pozemku **I_P = 0,939****Ocenění**Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 235,- Kč/m³ * 0,560 = 1 811,60 Kč/m³CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 513,98 m³ * 1 811,60 Kč/m³ * 0,990 * 0,939 = 865 584,20 Kč**Cena stanovená porovnávacím způsobem****= 865 584,20 Kč****2. Garáž s dílnou****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:

Garáž § 37 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Liberecký kraj, obec do 2 000 obyvatel

Stáří stavby:

1 953 let

Základní cena ZC (příloha č. 26):

3 465,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: 5,90 \cdot 7,50 + 2,80 \cdot 3,10 = 52,93 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	52,93 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

$$\begin{aligned} 1.NP: & (5,10 \cdot 7,50 + 2,80 \cdot 3,10) \cdot (2,40) = 112,63 \text{ m}^3 \\ \text{zastřešení:} & 52,93 \cdot 0,70 \cdot 0,50 = 18,53 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & = \underline{131,16 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 1 953 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 1\,953 = -8,765$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

5

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) \cdot V_6 \cdot 0,600 = 0,510$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,939$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_V = 3\,465,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,510 = 1\,767,15 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 131,16 \text{ m}^3 \cdot 1\,767,15 \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,990 \cdot 0,939 = 215\,464,44 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 215\,464,44 \text{ Kč}$$

3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,939$

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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,939 = 0,930$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	773,-	0,930		718,89

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 409	391	718,89	281 085,99
§ 4 odst. 1	zahrada	1150/3	587	718,89	421 988,43
Stavební pozemky - celkem			978		703 074,42

Pozemky - cena zjištěná celkem = **703 074,42 Kč**

4. Porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	703 074,42
Celková výměra pozemku	m ²	978,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	300,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	215 667,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	14 018,36
Porosty	=	14 018,36 Kč

Výsledky analýzy dat

1. RD č.p. 88	865 584,20 Kč
2. Garáž s dílnou	215 464,40 Kč
3. Pozemky	703 074,40 Kč
4. Porosty	14 018,40 Kč

Cena zjištěná - celkem: **1 798 141,40 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **1 798 140,- Kč**

slovy: Jeden milion sedm set devadesát osm tisíc jedno sto čtyřicet Kč

Cena zjištěná podílu 1/12 po zaokrouhlení dle § 50: **149 850,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Sluneční č.p. 88, Vysoké nad Jizerou, okres Semily

Sluneční č.p. 88, Vysoké nad Jizerou, okres Semily						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Sluneční č.p. 88, Vysoké nad Jizerou, okres Semily	103 m ²	před rekonstrukcí	978 m ²	přípojka el. a vodovodu, septik	garáž s dílnou
1	Vysoké nad Jizerou, okres Semily	176 m ²	dobrý	690 m ²	přípojka el., vodovodu a kanalizace	vedl. stavba „výrobní objekt“
2	K. Havlíčka Borovského č.p. 289, Vysoké nad Jizerou, okres Semily	160 m ²	před rekonstrukcí	158 m ²	přípojka el., vodovodu a kanalizace	bez vedl. staveb
3	Dolní Rokytnice č.p. 216, Rokytnice nad Jizerou, okres Semily	260 m ²	před rekonstrukcí	783 m ²	přípojka el., vodovodu, septik	zděná dílna a zahradní domek
4	Poniklá č.p. 309, okres Semily	167 m ²	před rekonstrukcí	2257 m ²	přípojka el. možnost vody a kanalizace	dřevník
5	Bozkovská, Vysoké nad Jizerou, okres Semily	200 m ²	po rekonstrukci	900 m ²	přípojky všech sítí	garáž

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	24 431,82 Kč	1	24 431,82 Kč	1	0.96	1.1	0.87	1.01	1	0.9279072	26 330,03 Kč
2	14 187,50 Kč	1	14 187,50 Kč	1	0.97	1	0.7 ¹	1.01	0.98	0.6720742	21 110,02 Kč
3	23 461,54 Kč	1	23 461,54 Kč	1.05	0.92	1	0.91	1	1.01	0.8878506	26 425,10 Kč
4	17 844,31 Kč	1	17 844,31 Kč	1	0.97	1	1.26 ²	0.96	0.99	1.16157888	15 362,12 Kč
5	37 450,00 Kč	0.9	33 705,00 Kč	1	0.95	1.2 ³	0.96	1.04	0.99	1.12679424	29 912,29 Kč
Celkem průměr											23 827,91 Kč
Minimum											15 362,12 Kč
Maximum											29 912,29 Kč
Směrodatná odchylka - s											5 680,72 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											18 147,19 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											29 508,63 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K4; č.2] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší											
² [K4; č.4] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší											
³ [K3; č.5] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší											

Porovnávány vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), technickém stavu (zohledněno koef. K3), velikosti pozemku (zohledněno koef. K4), dalšími vlastnostmi, rozsahem vedlejších staveb a venkovních úprav (zohledněno koef. K5), Koeficient K6 umožňuje zohlednit úvahu odhadce.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$\begin{aligned}
 & 23\,827,91 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad \cdot 103 \text{ m}^2 \\
 & = 2\,454\,275 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2 454 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Sluneční č.p. 88, Vysoké nad Jizerou, okres Semily						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Sluneční č.p. 88, Vysoké nad Jizerou, okres Semily	103 m ²	před rekonstrukcí	978 m ²	přípojka el. a vodovodu, septik	garáž s dílnou
1	Vysoké nad Jizerou, okres Semily	176 m ²	dobrý	690 m ²	přípojka el., vodovodu a kanalizace	vedl. stavba „výrobní objekt“
2	K. Havlíčka Borovského č.p. 289, Vysoké nad Jizerou, okres Semily	160 m ²	před rekonstrukcí	158 m ²	přípojka el., vodovodu a kanalizace	bez vedl. staveb
3	Dolní Rokytnice č.p. 216, Rokytnice nad Jizerou, okres Semily	260 m ²	před rekonstrukcí	783 m ²	přípojka el., vodovodu, septik	zděná dílna a zahradní domek
4	Poniklá č.p. 309, okres Semily	167 m ²	před rekonstrukcí	2257 m ²	přípojka el. možnost vody a kanalizace	dřevník
5	Bozkovská, Vysoké nad Jizerou, okres Semily	200 m ²	po rekonstrukci	900 m ²	přípojky všech sítí	garáž

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	24 431,82 Kč	1	24 431,82 Kč
2	14 187,50 Kč	1	14 187,50 Kč
3	23 461,54 Kč	1	23 461,54 Kč
4	17 844,31 Kč	1	17 844,31 Kč
5	37 450,00 Kč	0.9	33 705,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	14 187,50 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	33 705,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.38
Střední hodnota			22 726,03 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			10 978,97 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			8 538,53 Kč
Bude vyřazena maximální hodnota (případ č.5)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	24 431,82 Kč	1	24 431,82 Kč
2	14 187,50 Kč	1	14 187,50 Kč
3	23 461,54 Kč	1	23 461,54 Kč
4	17 844,31 Kč	1	17 844,31 Kč

Minimální hodnota	(případ č.2)	14 187,50 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	24 431,82 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.72
Střední hodnota		19 981,29 Kč
Medián		20 652,93 Kč
Rozdíl max-min		10 244,32 Kč

Základní cena: 19 981,29 Kč/m²

Úprava ceny: 19 981,29 Kč * 1,1000 = 21 979,42 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

21 979,42 Kč/m²

* 103 m²

= 2 263 880 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 264 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Sluneční č.p. 88, Vysoké nad Jizerou, okres Semily						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Sluneční č.p. 88, Vysoké nad Jizerou, okres Semily	103 m ²	před rekonstrukcí	978 m ²	přípojka el. a vodovodu, septik	garáž s dílnou
1	Vysoké nad Jizerou, okres Semily	176 m ²	dobrý	690 m ²	přípojka el., vodovodu a kanalizace	vedl. stavba „výrobní objekt“
2	K. Havlíčka Borovského č.p. 289, Vysoké nad Jizerou, okres Semily	160 m ²	před rekonstrukcí	158 m ²	přípojka el., vodovodu a kanalizace	bez vedl. staveb
3	Dolní Rokytnice č.p. 216, Rokytnice nad Jizerou, okres Semily	260 m ²	před rekonstrukcí	783 m ²	přípojka el., vodovodu, septik	zděná dílna a zahradní domek
4	Poniklá č.p. 309, okres Semily	167 m ²	před rekonstrukcí	2257 m ²	přípojka el. možnost vody a kanalizace	dřevník
5	Bozkovská, Vysoké nad Jizerou, okres Semily	200 m ²	po rekonstrukci	900 m ²	přípojky všech sítí	garáž

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	24 431,82 Kč	1	24 431,82 Kč
2	14 187,50 Kč	1	14 187,50 Kč
3	23 461,54 Kč	1	23 461,54 Kč
4	17 844,31 Kč	1	17 844,31 Kč
5	37 450,00 Kč	0.9	33 705,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	14 187,50 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	33 705,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.38
Aritmetický průměr			22 726,03 Kč

Odchylka maximální hodnoty od průměru	10 978,97 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru	8 538,53 Kč
Bude vyřazena maximální hodnota (případ č.5)	

Výpočet relace č.2

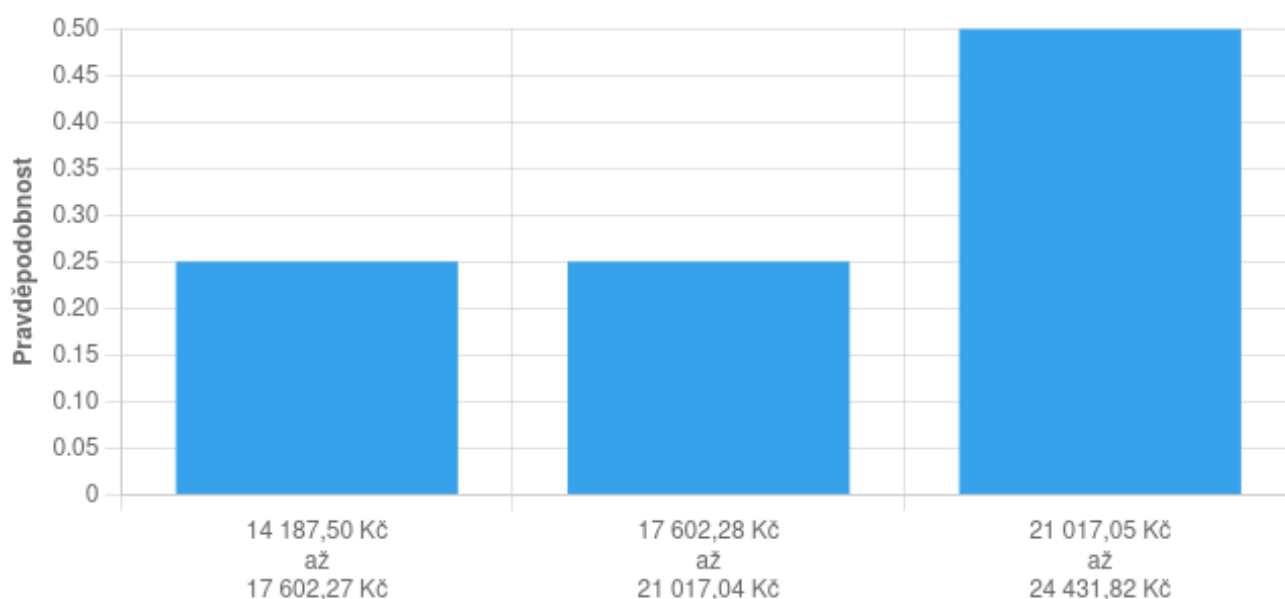
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	24 431,82 Kč	1	24 431,82 Kč
2	14 187,50 Kč	1	14 187,50 Kč
3	23 461,54 Kč	1	23 461,54 Kč
4	17 844,31 Kč	1	17 844,31 Kč

Minimální hodnota	(případ č.2)	14 187,50 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	24 431,82 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.72
Aritmetický průměr		19 981,29 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
14 187,50 Kč	až	17 602,27 Kč	1	0.25
17 602,28 Kč	až	21 017,04 Kč	1	0.25
21 017,05 Kč	až	24 431,82 Kč	2	0.5

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 21 017,05 Kč/m² do 24 431,82 Kč/m²

* 103 m²

od 2 164 756,00 Kč do 2 516 477,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 2 165 000 Kč do 2 516 000 Kč

Ocenění výnosovou metodou

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Sluneční č.p. 88, Vysoké nad Jizerou, okres Semily						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Sluneční č.p. 88, Vysoké nad Jizerou, okres Semily	103 m ²	před rekonstrukcí	978 m ²	přípojka el. a vodovodu, septik	garáž s dílnou
1	Velké Hamry, okres Jablonec nad Nisou	100 m ²	dobrý	1701 m ²	přípojka el. kanalizace, studna	bez vedl. staveb
2	Železný Brod, okres Jablonec nad Nisou	91 m ²	po rekonstrukci	1428 m ²	přípojka el, studna, septik	kůlna
3	Wolkerova, Semily, okres Semily	160 m ²	dobrý	686 m ²	přípojky všech sítí	bez vedl. staveb
4	Jirchářská, Železný Brod, okres Jablonec nad Nisou	119 m ²	dobrý	106 m ²	přípojka el., vodovodu a kanalizace	bez vedl. staveb

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	150,00 Kč	0.9	135,00 Kč	1	1	1.1	1.19	1	0.98	1.28282	105,24 Kč
2	131,87 Kč	0.9	118,68 Kč	1.02	1.01	1.2 ¹	1.14	0.98	0.99	1.36731605472	86,80 Kč
3	75,00 Kč	0.9	67,50 Kč	1.03	0.97	1.1	0.87	1.04	0.98	0.97449656304	69,27 Kč
4	50,42 Kč	0.9	45,38 Kč	1.02	0.99	1.1	0.7 ²	1.01	0.98	0.7696150308	58,96 Kč
Celkem průměr									80,07 Kč		
Minimum									58,96 Kč		
Maximum									105,24 Kč		
Směrodatná odchylka - s									20,34 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									59,73 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									100,40 Kč		

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu ($K_1 * \dots * K_x$).
Komentáře:
¹ [K3; č.2] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší
² [K4; č.4] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší

Měsíční nájem: 8 247 Kč (80,07 Kč/m²)

Velikost oceňovaného objektu: 103 m²

Procentuální vyčíslení nákladů: 0 % z výše pronájmu

Míra kapitalizace: 4.5 %

Jednotková cena určená výnosovou metodou:

$80,07 \text{ Kč/m}^2 * 12 \text{ měsíců} - 0 \% \text{ náklady} / 4.5 \% = 21\,352,00 \text{ Kč/m}^2$

21 352,00 Kč/m²

* 103 m²

= 2 199 256 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 199 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu (celek)

1 798 140 Kč

Výsledek dle tržního porovnání (celek)

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 454 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2 264 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2 165 000 Kč do 2 516 000 Kč

Výsledek dle výnosové metody (celek)

2 199 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny.

Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání. Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny **podílu 1/12** rodinného domu č.p. 88 a pozemku parc. č. st. 409, p.p.č. 1150/3 v obci Vysoké nad Jizerou, okres Semily, katastrální území Vysoké nad Jizerou na listu vlastnictví č. 430.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 1/12 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení a aplikaci dodatečné srážky 20 % zohledňující horší prodejnost ideálních podílů po zaokrouhlení na

163 600,- Kč

Slovy: stošedesátřitisícšestset korun českých

Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu, dochází-li ke scelování vlastnictví majetku, se srážka za nižší tržní atraktivitu nepoužije. Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 k předmětné nemovitosti při scelování vlastnictví majetku stanovujeme po zaokrouhlení na částku ve výši

204 500,- Kč

Slovy: dvěstěčtyřtisícpětset korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,

Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.07.2025

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 044294/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Ortofoto mapa,
Situační mapa,
Výřez z územního plánu,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 409](#) ⓘ
Obec: [Vysoké nad Jizerou \[577693\]](#) ⓘ
Katastrální území: [Vysoké nad Jizerou \[788309\]](#)
Číslo LV: [430](#)
Výměra [m²]: 391
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: [Vysoké nad Jizerou \[188301\]](#) ⓘ; č. p. 88; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku: [p. č. st. 409](#)
Stavební objekt: [č. p. 88](#) ⓘ
Ulice: [Sluneční](#) ⓘ
Adresní místa: [Sluneční č. p. 88](#) ⓘ

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dufek Marek, Sluneční 88, 51211 Vysoké nad Jizerou	1/12
Dufek Martin Ing. DiS., Kominická 599/7, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	1/12
Dufková Zora, Sadová 338, 51211 Vysoké nad Jizerou	2/3
Prague finest properties s.r.o., Bulharská 1213/21, Vršovice, 10100 Praha 10	1/6

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1150/3
Obec:	Vysoké nad Jizerou [577693]
Katastrální území:	Vysoké nad Jizerou [788309]
Číslo LV:	430
Výměra [m ²]:	587
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dufek Marek, Sluneční 88, 51211 Vysoké nad Jizerou	1/12
Dufek Martin Ing. DiS., Kominická 599/7, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	1/12
Dufková Zora, Sadová 338, 51211 Vysoké nad Jizerou	2/3
Prague finest properties s.r.o., Bulharská 1213/21, Vršovice, 10100 Praha 10	1/6

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
93604	587

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

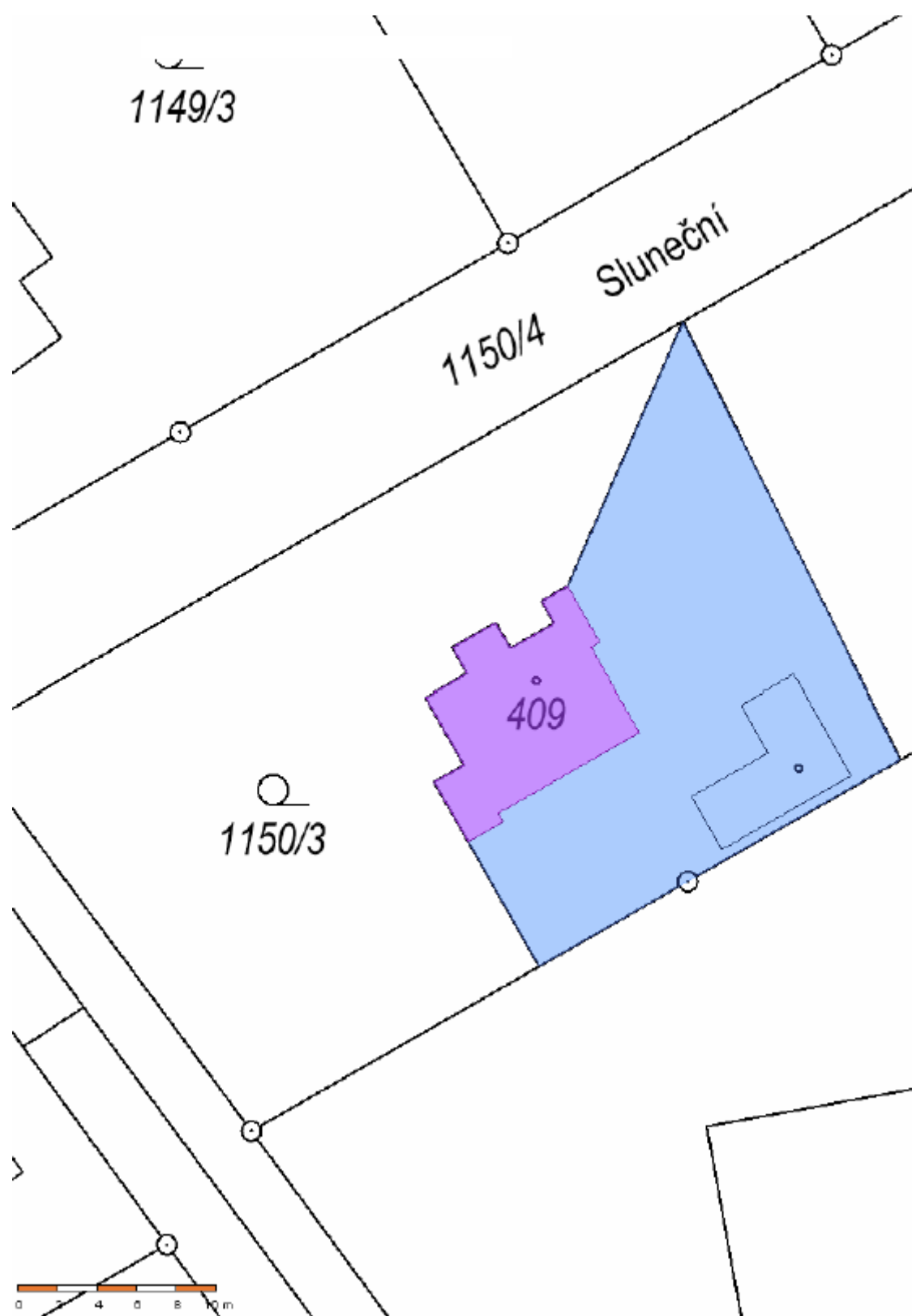
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Dufek Marek

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 4)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.07.2025 09:00.

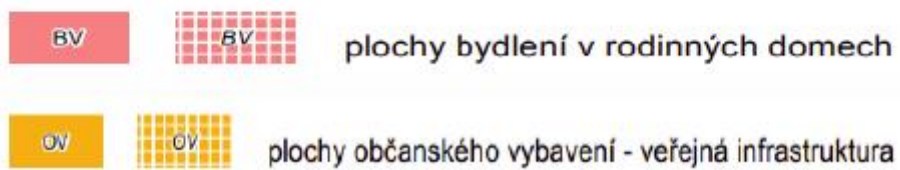
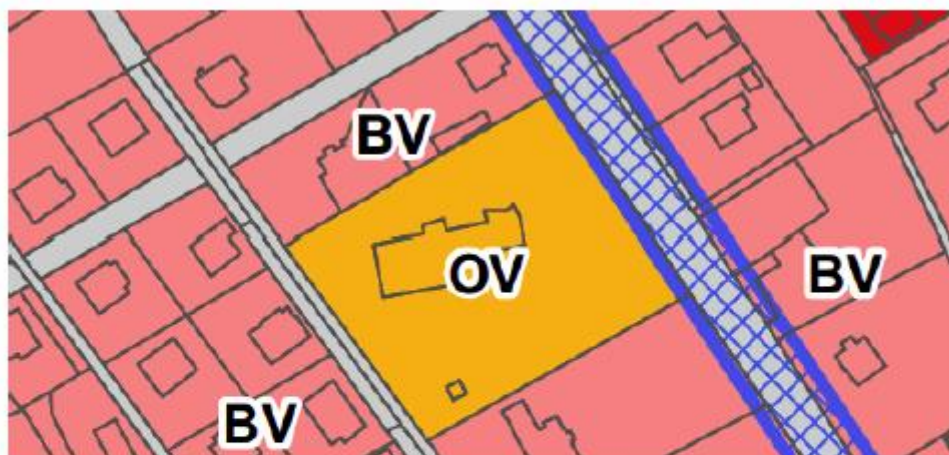
Katastrální mapa



Ortofoto mapa



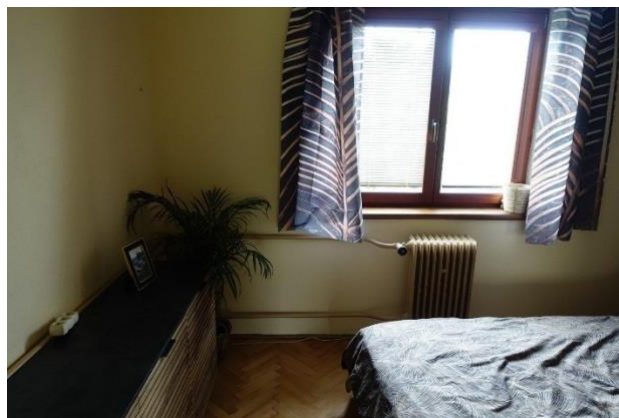
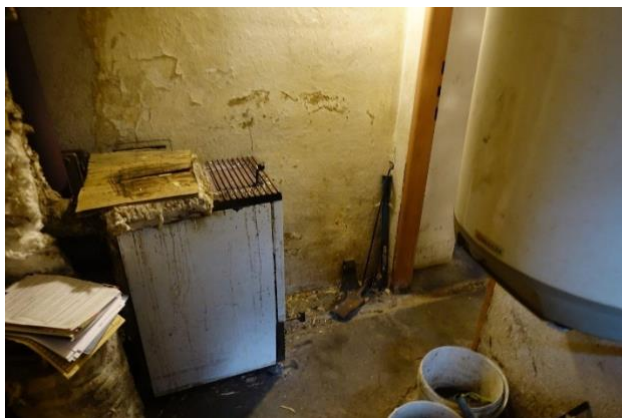
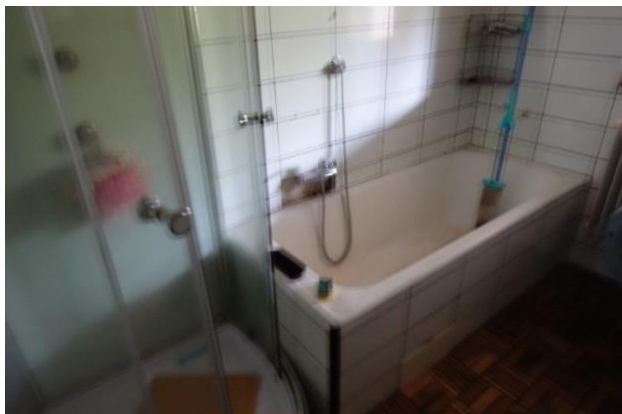
Územní plán



Situace



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Vysoké nad Jizerou, okres Semily	Cena dle KS	4 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.03.2025	Číslo řízení	V-1370/2025-608
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	690 m ²	Užitná plocha	176 m ²
Plocha zahrady	453 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	Typ objektu	Patrový

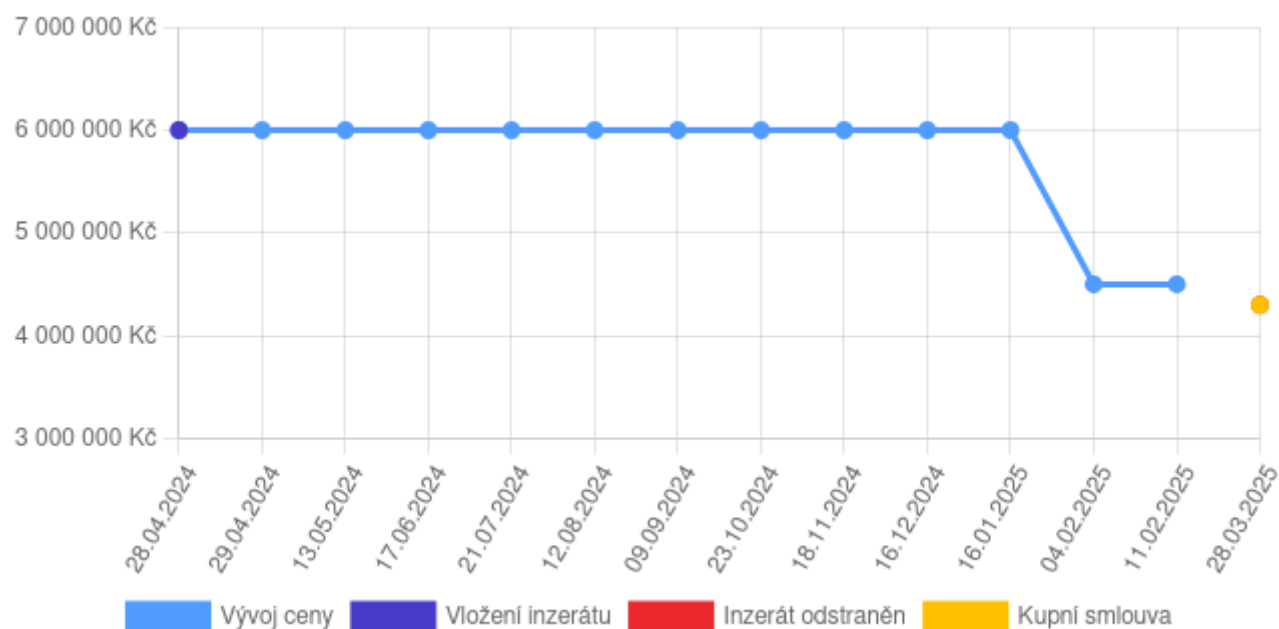
Přemýšleli jste někdy, proč si tolik lidí vybírá život v malebném městě na horách? Není to jen o krásném výhledu nebo čerstvém vzduchu. Je to nový způsob života. Každý den se budíte do ticha, které jen sem tam přeruší zpěv ptáků nebo šum stromů. Čistý vzduch, který do plic nepřinese smog ani prach z města. Nabízíme k prodeji rodinný dům ve Vysokém nad Jizerou, tedy na horách! Tento dům se nachází na pěkném a klidném místě, a přesto v dosahu pár minut chůze od centra města. Chcete jít běhat? Nebo si dát odpolední turistiku? Skočit si pro čerstvé pečivo do místní pekárny? Tohle vše máte rovnou u domu. Dispozičně nabízí v přízemí tři obytné pokoje, kuchyni, chodby, koupelnu a wc. Dále přístavek jako sklad nářadí a dřeva a kotelnu. Užitná plocha přízemí činí 98 m². Pro orientaci je přiložen půdorys přízemí. V 1NP se nachází užitná plocha o výměře 80 m². Jsou zde tři obytné místnosti. Určitě by bylo vhodné si jej zrekonstruovat dle svých představ a potřeb. V současném stavu je již interiér zastaralý. Zahrada o výměře 453 m² nabízí dostatek sluníčka a soukromí k příjemnému relaxu. Na zahradě u domu je stavba vedena jako výrobní objekt. Pro podnikavé zájemce vhodná příležitost, jak jej využít. K technickému zázemí: dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, vytápění kotlem na tuhá paliva s rozvody do radiátorů po celém domě. Ohřev vody zajišťuje bojler. Příjezd k domu po asfaltové obecní komunikaci. Vysoké nad Jizerou je jedno z nejvýše položených horských měst v Česku se rozkládá v nadmořské výšce kolem 700 metrů na rozhraní Krkonoš a Jizerských hor. Díky jedinečné poloze se pyšní řadou krásných výhledů všemi směry: dokonale jsou vidět Krkonoše, Kozákov, Bezděz, Ralsko i Jizerské hory. To, co byste zaplatili za malý byt ve městě, vám na horách často může pořídit dům se zahradou. Dům, kde můžete dýchat volněji, žít svobodněji. PENB byl zadán ke zpracování. S financováním Vám rádi pomůžeme. Pro další informace a domluvení prohlídky kontaktujte makléřku nabídky. Budu se na Vás těšit!

2. Fotodokumentace

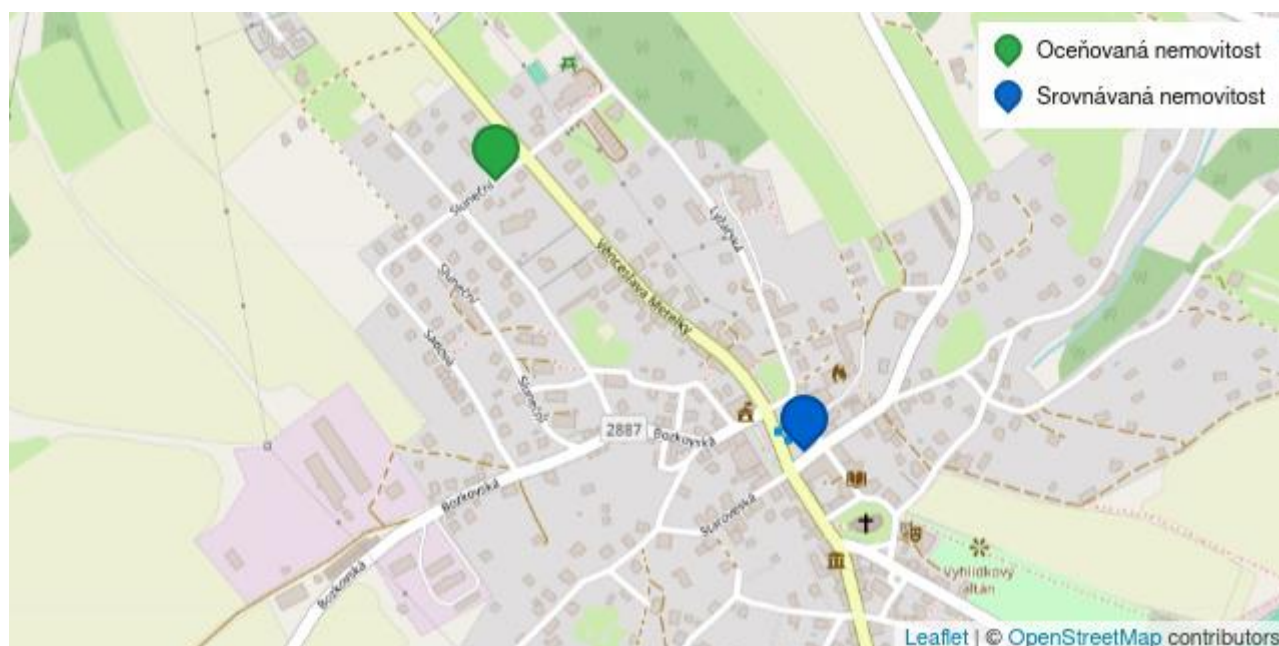




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	K. Havlíčka Borovského č.p. 289, Vysoké nad Jizerou, okres Semily	Cena dle KS	2 270 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.01.2025	Číslo řízení	V-366/2025-608
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Ne	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Rok výstavby	1912	Rok rekonstrukce	1970
Plocha pozemku	158 m ²	Užitná plocha	160 m ²
Plocha zahrady	73 m ²	Vytápění	Elektrokotel
Dostupnost dopravy	Silnice	Typ objektu	Přízemní

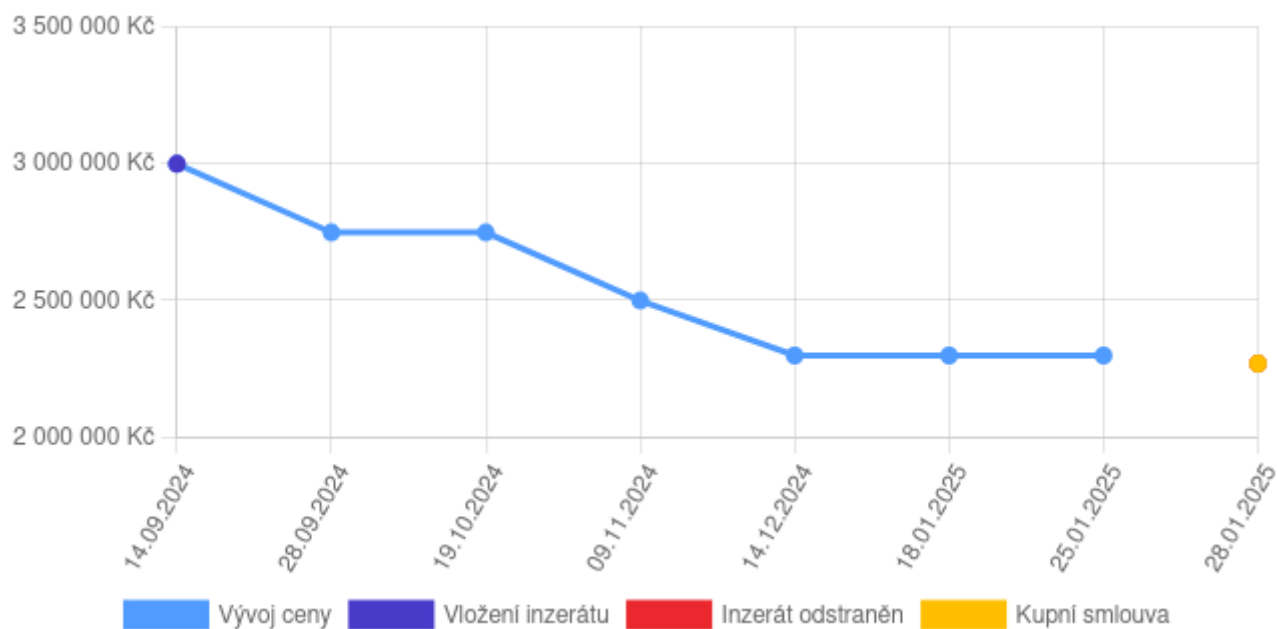
Představujeme Vám rodinný dům pro trvalé bydlení či rekreaci v Podkrkonoší, v horském městečku jménem Vysoké nad Jizerou (okres Semily). Nemovitost se nachází 150 m od centra města, kde jsou obchody, restaurace, kavárny, cukrárny, ale zároveň v klidné ulici, díky čemuž si můžete užít nerušený odpočinek na terase s výhledem na místní udržovaný park s vodní fontánou. Rovinatý pozemek má celkovou výměru 158 m², z čehož zastavěná plocha činí 85 m². V JZ rohu zahrady je možné vybudovat venkovní posezení (cca 20 m²). Rodinný dům je dispozičně řešen jako 6+1 (160 m²) a je částečně podsklepen. V suterénu (1. PP) se nachází kotelná, sklad pro palivové dřevo nebo uhlí a sklep. V přízemí (1. NP) je zádveří, chodba, prostorný obývací pokoj, ložnice, malá kuchyň, dílna a toaleta se vstupem ze zahrady. V mezipatře se nachází velká místnost vhodná na vybudování společenské místnosti, zimní zahrady či pokoje pro hosty. V obytném podkroví je jedna větší místnost a dvě menší po stranách, koupelna a vstup na terasu. Nad obytným podkrovím je ještě trojúhelníkový půdní prostor, který lze využít k uskladnění méně často používaných věcí. Obvodové zdivo je převážně cihelné, okna dřevěná zdvojená, dřevěné podlahy (většinou parkety) i stropy. Sedlová střecha navazuje na polovalbovou a je pokryta plechovou krytinou. Vystavěny jsou dva komíny, jejichž nadstřešní část byla opravena. Dům je v současném stavu určen k rekonstrukci, po jejímž dokončení nový majitel získá prostor dle vlastních představ pro rodinné bydlení či rekreaci. Další možnost je investiční využití - krátkodobé pronájmy, jelikož v dosahu (cca 700m) jsou dva lyžařské areály (Ski areál Šachty nebo Ski areál Větrov). V obci je dostupná slušná občanská vybavenost (městský úřad, pošta, lékař, ZŠ a MŠ, obchody, nemocnice, divadlo, muzeum, atd.). Dále bikrosová trať, dopravní / fotbalové hřiště a běžecký lyžařský areál. Dům je napojen na veřejnou vodovodní síť i elektřinu (230/400 V). Odpady jsou svedeny do septiku s přepadem do veřejné kanalizace. Vytápění je ústřední kotlem na tuhá paliva nebo elektrickým kotlem. Ohřev TUV zajišťuje el. bojler.

2. Fotodokumentace

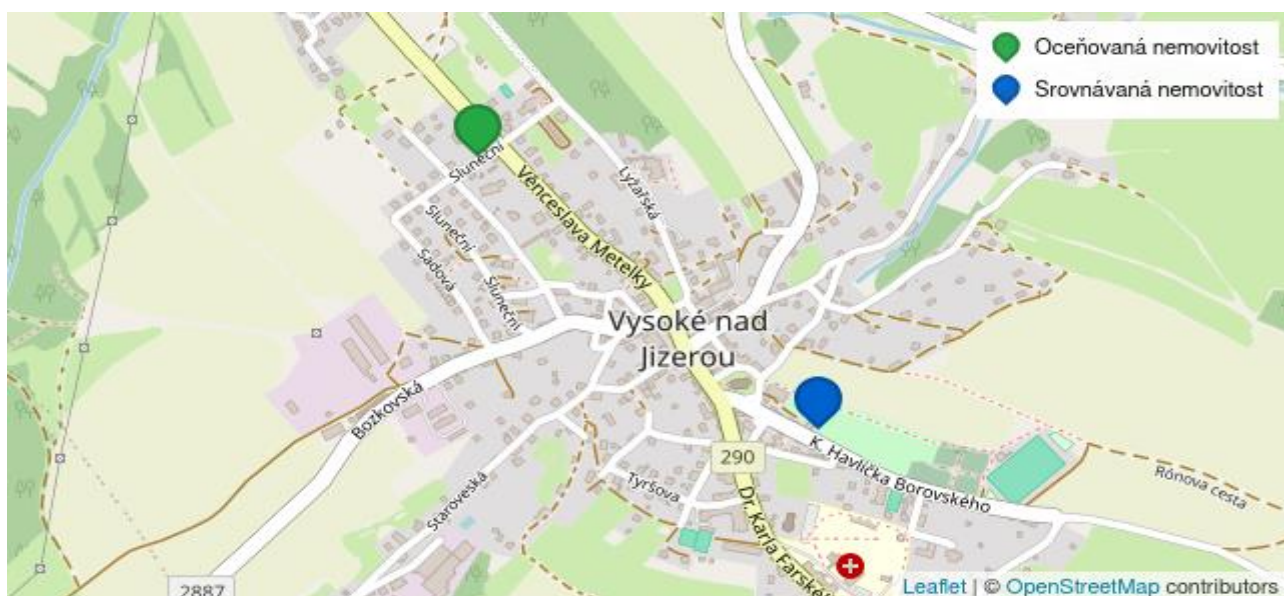




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

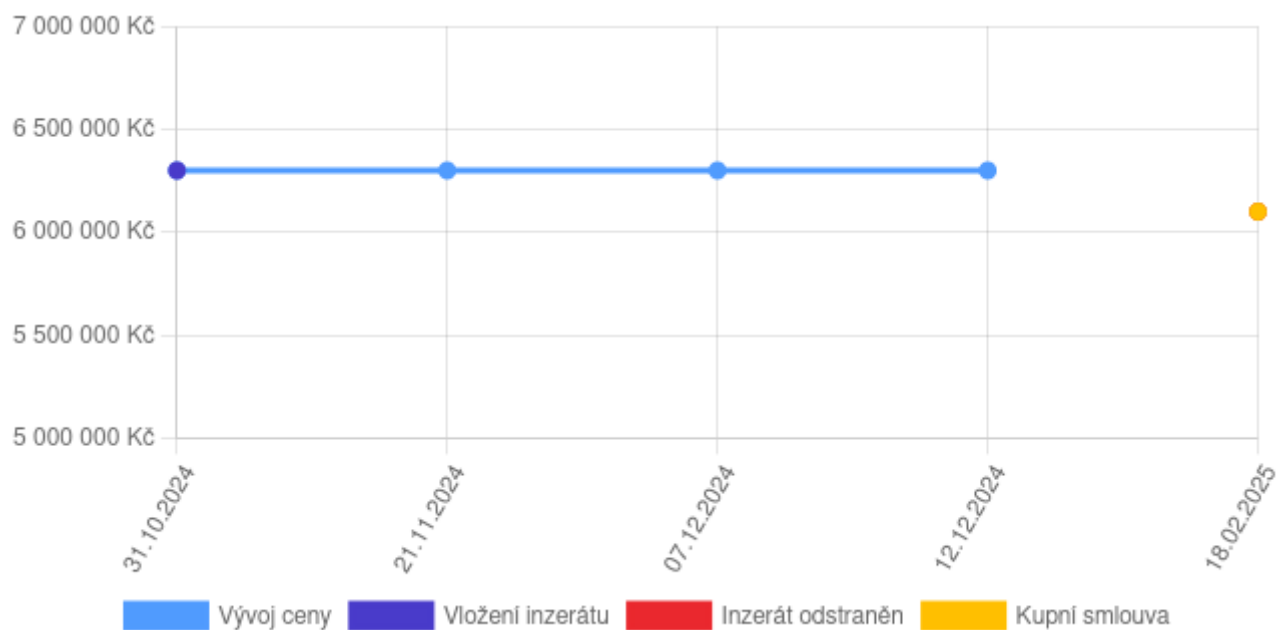
Lokalita	Dolní Rokytnice č.p. 216, Rokytnice nad Jizerou, okres Semily	Cena dle KS	6 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.02.2025	Číslo řízení	V-703/2025-608
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Septik	Vybaveno	Ano
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	3	Výtah	Ne
Elektřina	230V, 230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Plyn	Ne	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	783 m ²	Užitná plocha	260 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	Typ objektu	Patrový

Prodej rodinného domu v atraktivní lokalitě Dolní Rokytnice nad Jizerou. Tato nemovitost stojí na pozemku o rozloze 783 m² a nabízí ideální kombinaci komfortního bydlení a rekreačního vyžití, jen pár kroků od vleku Pasáž. Jedná se o samostatně stojící zděný dům s kompletním podsklepením. Dům je napojen na obecní vodovod, elektřinu, odpad řešen septikem, vytápění ústředním topením na tuhá paliva a ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Na pozemku najdete také samostatnou zděnou dílnu/zahradní domek. Nemovitost je ideální volbou pro ty, kteří hledají trvalé bydlení, rekreační objekt nebo investiční příležitost – například pro zřízení penzionu. Lokalita Dolní Rokytnice nabízí celoročně atraktivní možnosti pro sportovní i rekreační aktivity, a to jak v zimě (běžecké i sjezdové lyžování), tak v létě (turistika, cyklistika). Blízké skiareály Studenov, Kamenec a Horní Domky patří mezi oblíbené destinace. Pro více informací kontaktujte makléře.

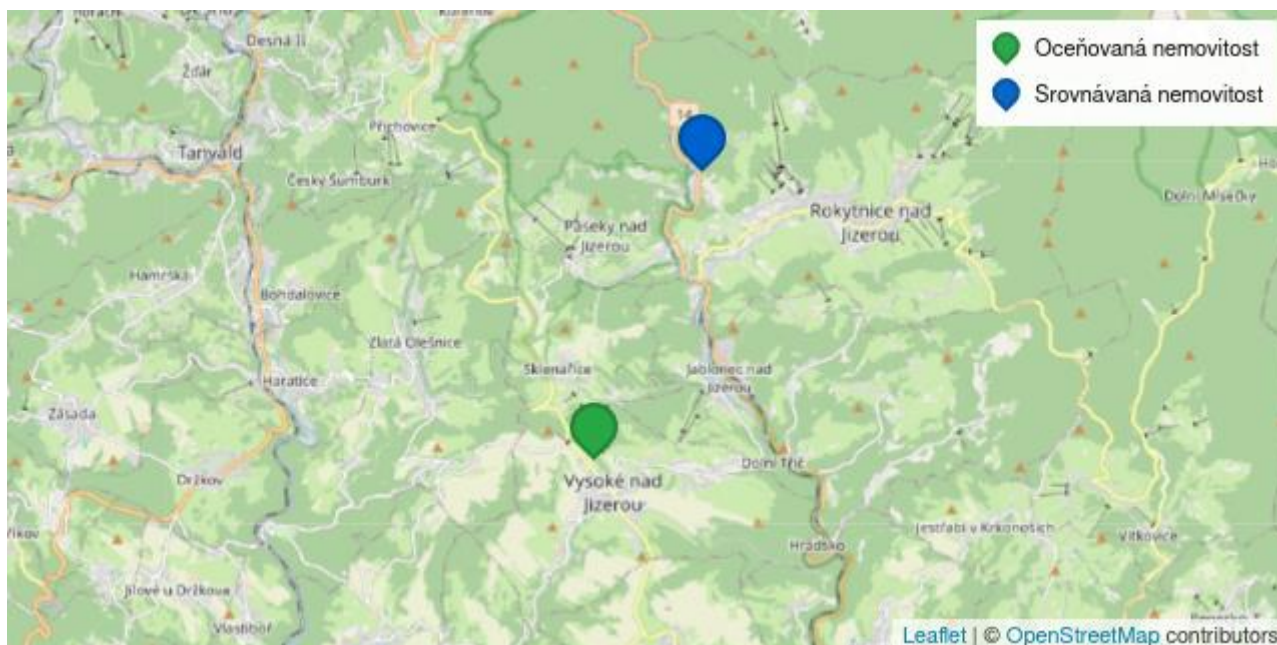
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

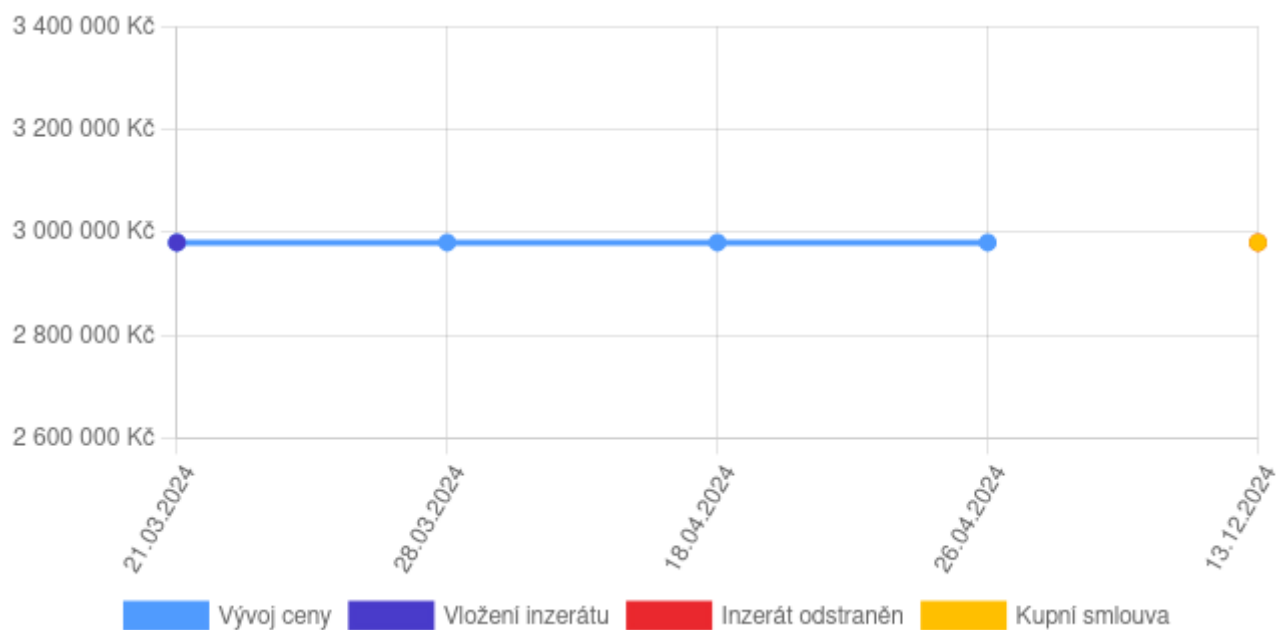
Lokalita	Poniklá č.p. 309, okres Semily	Cena dle KS	2 980 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.12.2024	Číslo řízení	V-5678/2024-608
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vybaveno	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Přípojky	Ano
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	2 257 m ²	Užitná plocha	167 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Typ objektu	Patrový

Exkluzivně Vám nabízíme nepodsklepený rodinný dům o užitné ploše 167m², který čeká na kompletní rekonstrukci a Vaši kreativitu. Nabízená nemovitost se nachází v malebné krkonošské vesnici Poniklá s veškerou občanskou vybaveností. Dům je umístěn na pozemku o celkové rozloze 1336m², což Vám poskytuje dostatek prostoru pro případné rozšíření či úpravy dle vašich představ. Nemovitost zatím není napojena na kanalizaci ani vodu, ovšem není žádný problém zřídit přípojky. Kanalizace vede na hranici pozemku a vodovodní řád je vzdálen cca 100 metrů od nemovitosti, což Vám zajišťuje plný komfort běžného bydlení po zřízení těchto přípojek. Součástí prodeje je také pozemek v blízkosti prodávané nemovitosti o velikosti 921m², vedený jako trvalý travní porost. Pozemek nabízí další možnosti využití a rozšíření Vašich zahradních či rekreačních prostor. Tato nabídka představuje jedinečnou příležitost pro ty, kteří si chtějí vytvořit vlastní domov podle svých představ. Jestliže jste odhodláni převést své nápady a plány do reality, neváhejte a kontaktujte nás pro bližší informace a prohlídku.

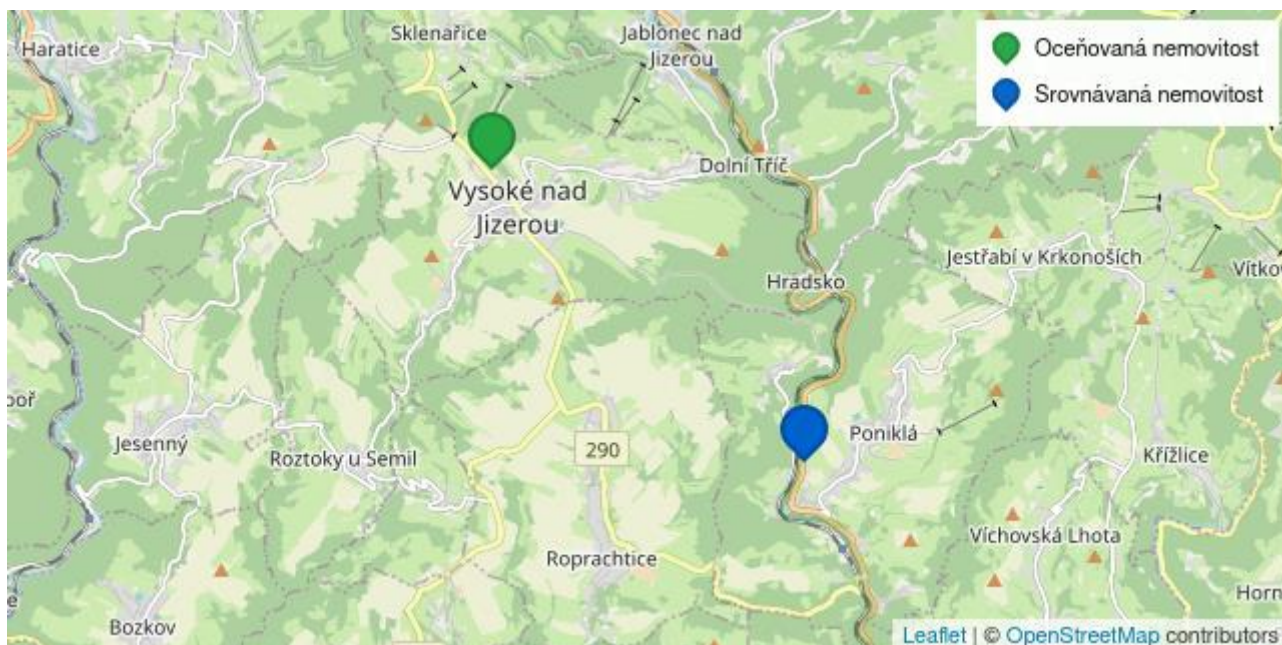
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

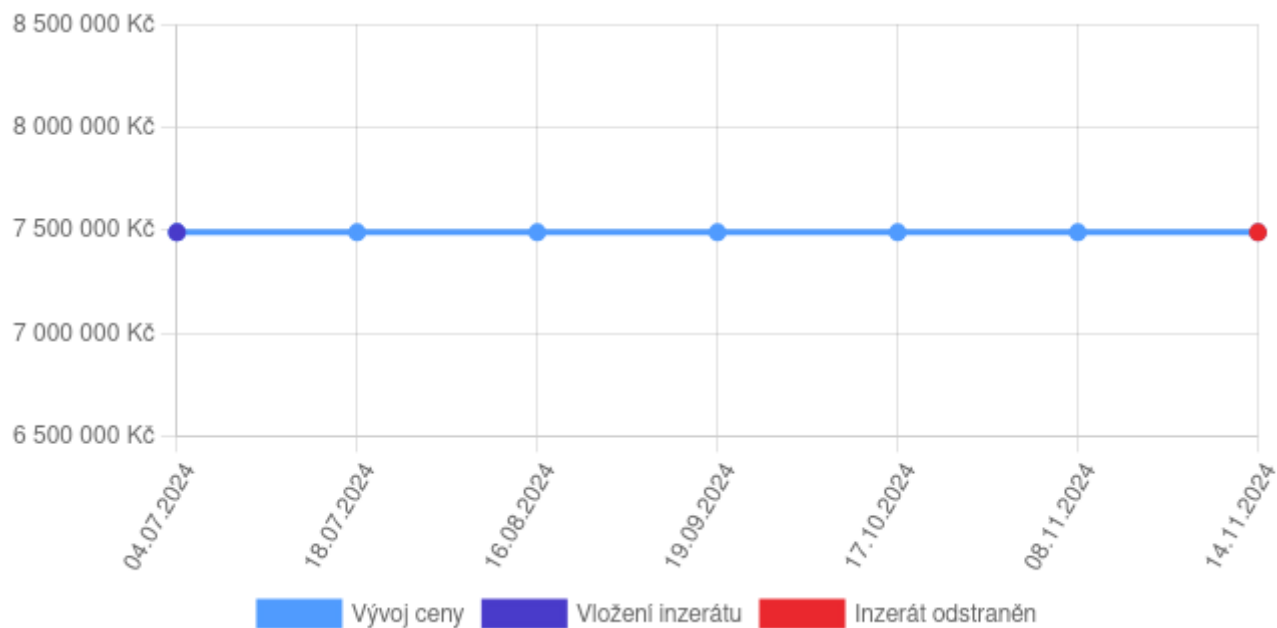
Lokalita	Bozkovská, Vysoké nad Jizerou, okres Semily	Cena	7 490 000 Kč
Poznámka k ceně	+ provize R.K.	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ne	Garáž	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Po rekonstrukci	Stav objektu	Po rekonstrukci
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	900 m ²
Užitná plocha	200 m ²	Podlahová plocha	200 m ²
Plocha zahrady	900 m ²	Typ objektu	Patrový

Nabízíme k prodeji rodinný dům ve Vysoké nad Jizerou. Toto město se nachází na rozhraní Krkonoš a Jizerských hor. Přimo ve městě se nachází ski areál Šachty (pro dobré lyžaře) dále Větrov (pro rodiny s dětmi) a také upravované běžecké tratě. Další oblíbené ski areály jsou nedaleko (Jablonec nad Jizerou 6 km, Paseky nad Jizerou 7 km, Rokytnice nad Jizerou 13 km, Vítkovice Aldrov 20 km, Harrachov 20 km, Mísečky 26 km). Samostatně stojící dům na jižním svahu s výhledem na Podkrkonoší a Ještěd, zajišťuje klid a soukromí. Dům prošel kompletní rekonstrukcí, je vhodný jak k rekreaci či trvalému bydlení, tak i k pronajímání či podnikání. Samozřejmostí je Plyn, Internet, napojení na městskou kanalizaci, městská přípojka vody. Dispozičně je dům rozdělen do tří pater, kde v jednom najdeme obývací pokoj s krbem, kuchyní, koupelnou, samostatnou ložnici a velmi zajímavou místností na verandě. V druhém patře jsou 3 menší pokoje a jeden větší pokoj, v podkroví lze taky mít prostor na přespání. Tím se dostáváme na možnost 12 16 lidí kteří se pohodlně vyspí. Dům je podsklepený a je v něm dostatek prostoru jak na lyžárnu tak se tam nachází i sauna se sprchou, v zimě samozřejmě ideální venku se sněhem (ochlazení) Celkově je dům bez jakýkoliv investic, aktuálně prošel vymalováním a je připravený ihned k bydlení či pronájmu. Velkou výhodou je garáž a možnost parkování přímo u domu. Pro více informací volejte makléře Roman Láner 608 879 203 Budu se na Vás těšit na prohlídkách

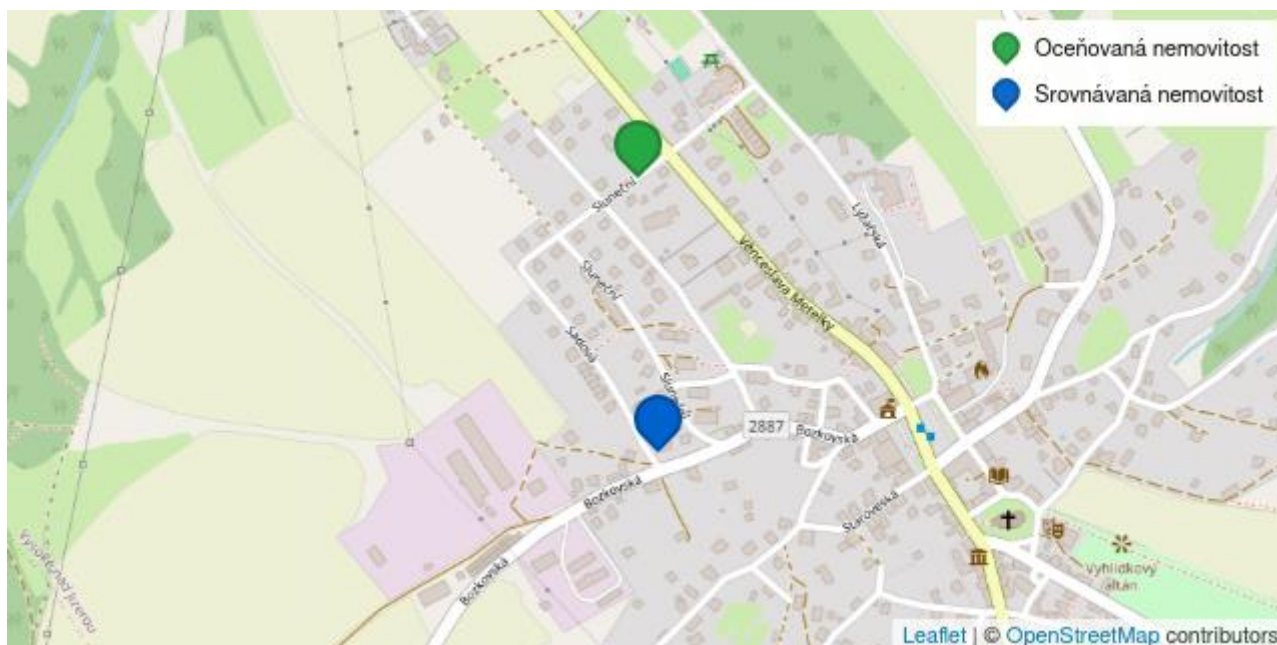
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti pro výnosovou metodu

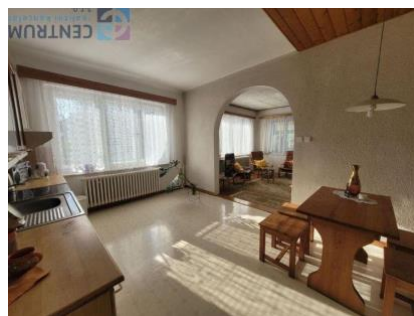
Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

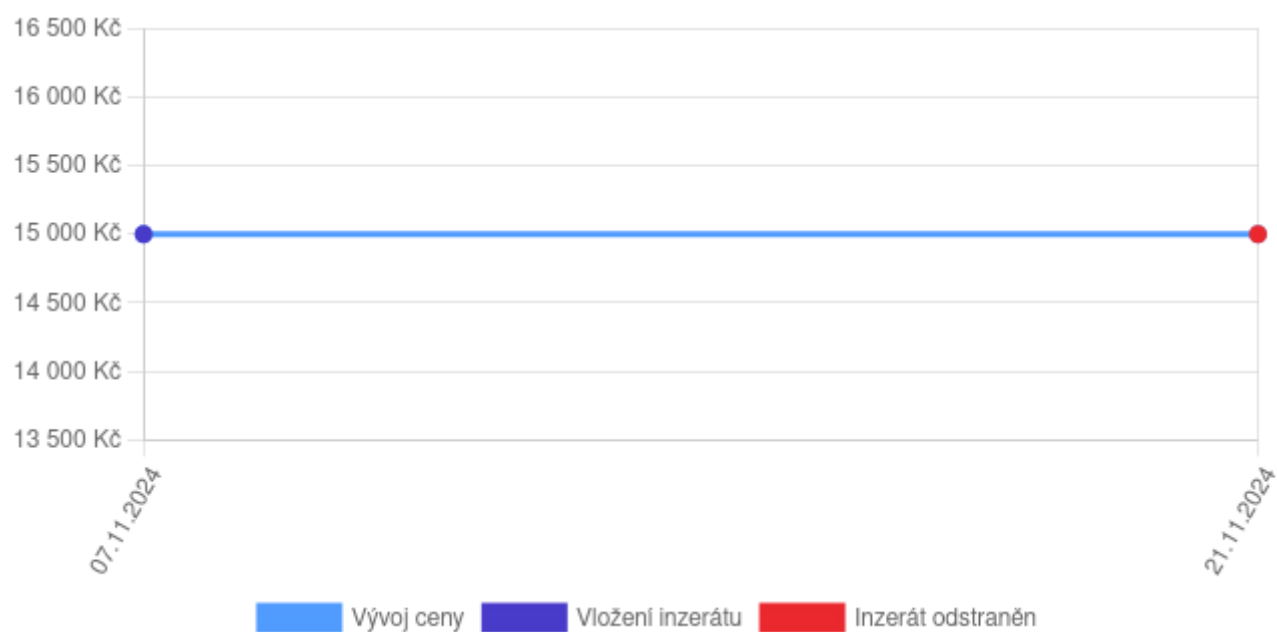
Lokalita	Velké Hamry, okres Jablonec nad Nisou	Cena	15 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Voda	Místní zdroj
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1 701 m ²
Užitná plocha	100 m ²	Podlahová plocha	100 m ²
Plocha zahrady	1 592 m ²	Vytápění	Elektrokotel
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Autobus
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k pronájmu rodinný dům s krásným výhledem do kraje o dispozici 3+1 se zahradou (1.701 m²) v obci Velké Hamry II u Jablonce nad Nisou. Dispozice domu: přízemí : chodba se schody do patra i do sklepa se zadním východem na zahradu, kuchyň propojená s obývací pokojem, ložnice, koupelna s vanou vč. toalety. . Patro: : 1x pokoj + 2x komora. Vytápění domu je řešeno elektrickým kotlem s rozvody ústředního topení po celém domě.. Nájemné 15.000,-Kč + měsíční zálohy na elektřinu cca .4.000,-Kč + zálohy na vodu 1.700,-Kč/ 4 os, TKO 300,-Kč/měs. Vratná kauce 45.000,-Kč + provize RK. K pronájmu od 15.11.2024. Rodinný dům je svou dispozicí vhodný pro max. 3 - 4 osoby.. Pokud máte o tento pronájem zájem, napište prosím o vás pár informací - počet osob a jejich zaměstnání, od kdy byste pronájem potřebovali, dosavadní bydlení aj. Děkuji

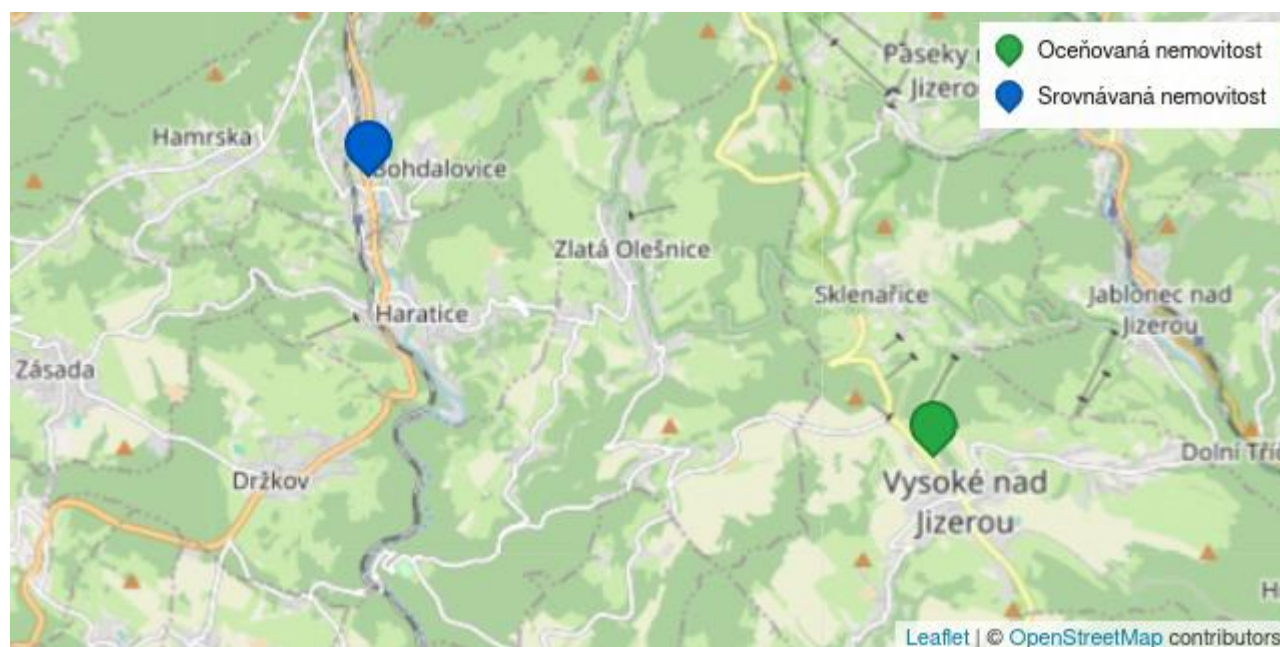
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Železný Brod, okres Jablonec nad Nisou	Cena	12 000 Kč
Poznámka k ceně	+ 2000,-Kč elektřina + 1 nájem předem + 1 nájem vratná kauce + provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Místní zdroj	Kanalizace	Jímka, Septik
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Po rekonstrukci	Stav objektu	Po rekonstrukci
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1 428 m ²
Užitná plocha	91 m ²	Plocha zahrady	50 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Jiné	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice
Typ objektu	Patrový		

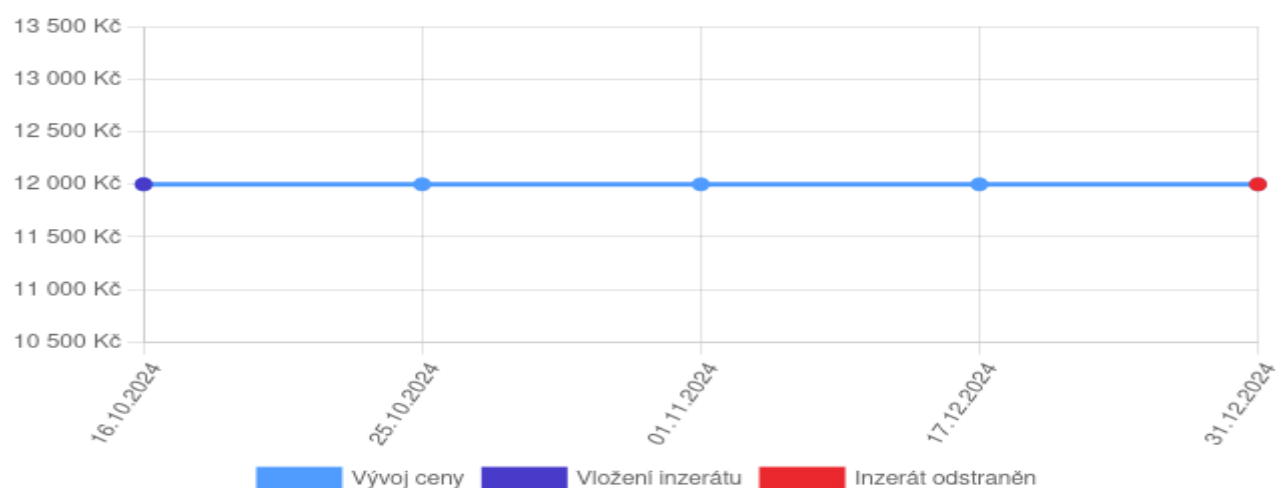
Nabízíme k podnájmu menší RD po kompletní rekonstrukci v Železném Brodě 504. K dispozici je prostorná kuchyň a obývací pokoj s kachlovými kamny, dále pokoj v 2. NP, prostorná komora, koupelna s vanou i sprchovým koutem a s podlahovým vytápěním, půda, sklep. U domu je k dispozici kůlna, prostorná zahrada, která je volně k dispozici a nabízí možnost zahradničení a pěstování „všeho možného“. Střecha je osazena fotovoltaikou a vytápění je řešeno kachlovými kamny s výměníkem do radiátorů (je třeba zajišťovat si dřevo – lze po dohodě s majitelem) – velmi nízké provozní náklady. Voda - vlastní studna. Septik s trativodem. TUV – bojler. Vhodné maximálně pro 4 osoby. Domácí zvíře po dohodě. Volný ihned. 1 nájem předem, 1 nájem vratná kauce. Možnost dlouhodobého podnájmu.

2. Fotodokumentace

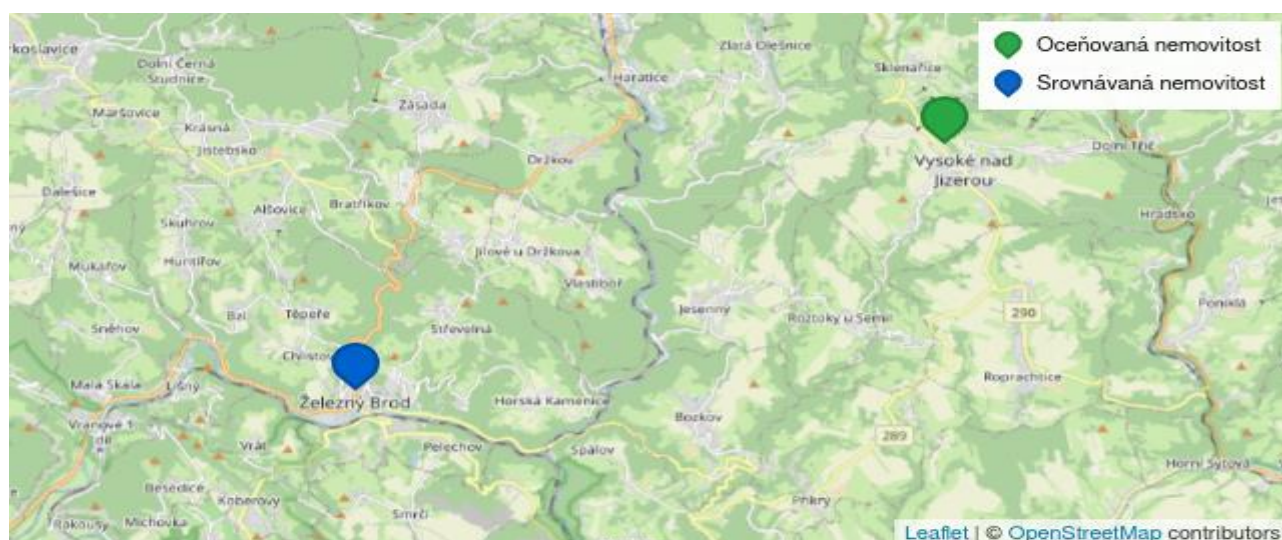




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

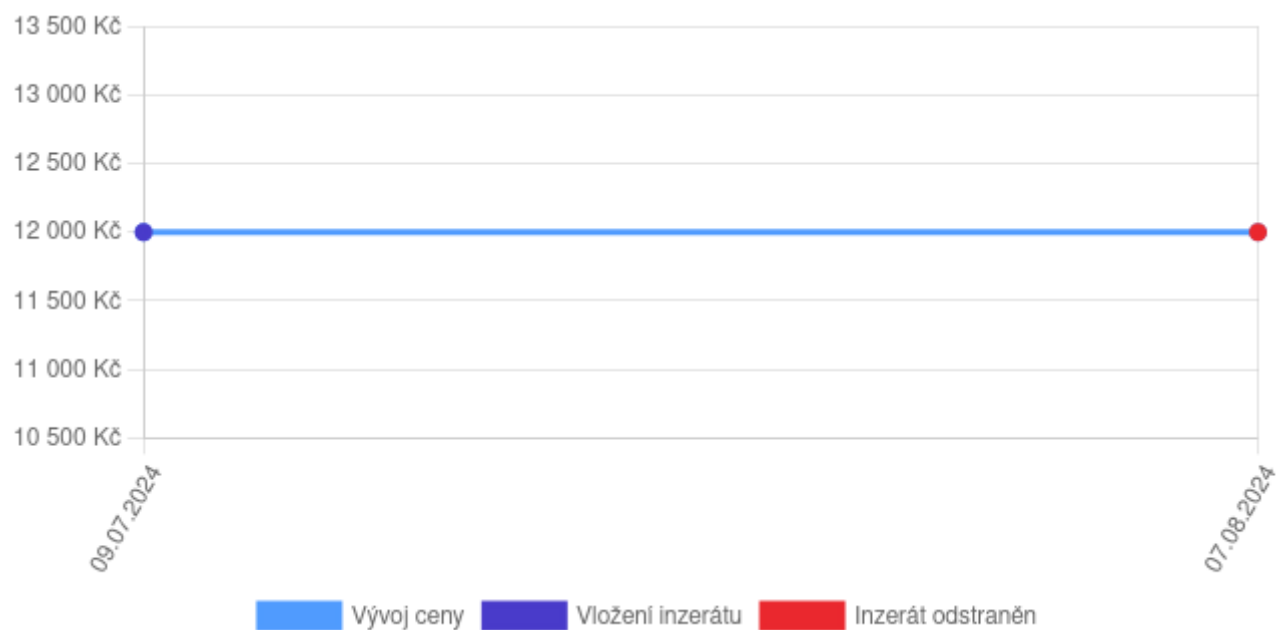
Lokalita	Wolkerova, Semily, okres Semily	Cena	12 000 Kč
Poznámka k ceně	záloha na energie (voda, elektřina, plyn) 11.000,- Kč/měsíčně, jistina 24.000,-kč	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	1	Výtah	Ne
Elektřina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Ano	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	686 m ²	Užitná plocha	160 m ²
Podlahová plocha	160 m ²	Plocha zahrady	686 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice, Autobus
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme Vám pronájem rodinného domu v Semilech, který se nachází v ulici Wolkerova. Jedná se o vyhledávanou lokalitu se skvělou polohou pro bydlení, dále klidné a slunné místo, a s dobrou dostupností do centra města. Rodinný dům je tzv. dvougenerační, to znamená, že má dvě samostatné bytové jednotky s koupelnou a toaletou. Byty jsou o velikosti 3+1, které jsou prostorné a náleží k nim rozlehlé balkony, přístupné z obývacího pokoje a ložnice. Z domu je krásný výhled na město a široký výhled do okolí. Součástí pronájmu jsou místnosti v suterénu domu, kde je například bývalá prádelna s kotelnou, skladové prostory a zejména východ na přilehlou zahradu.

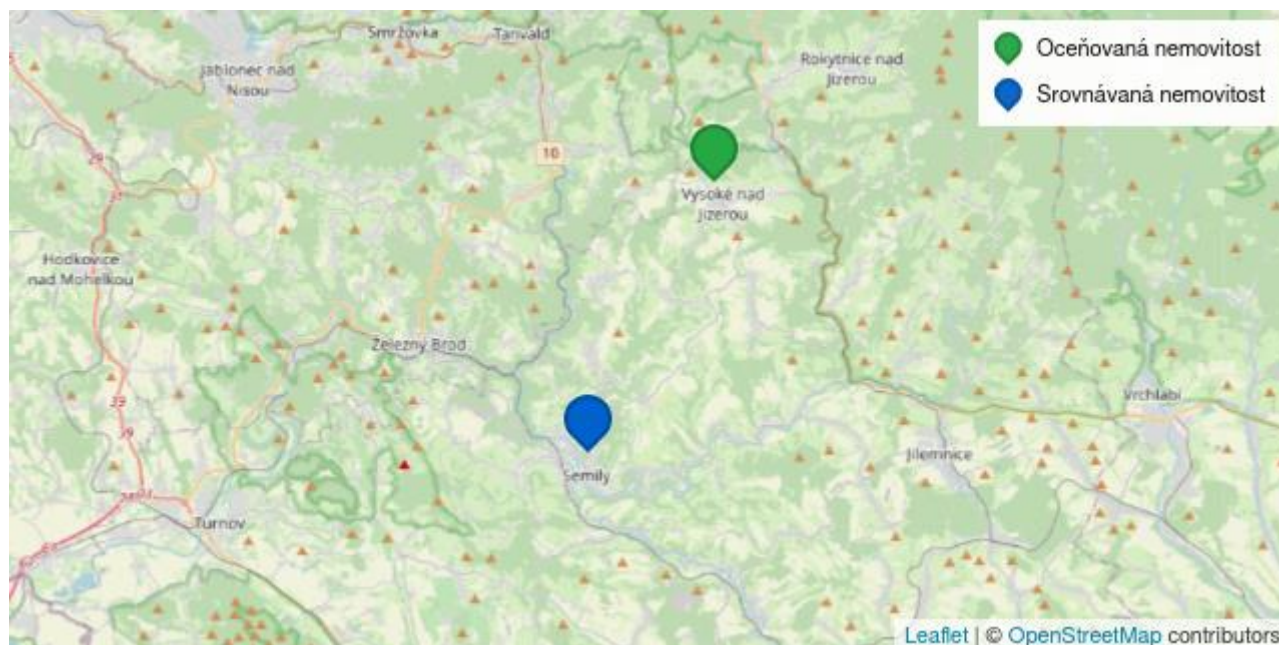
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

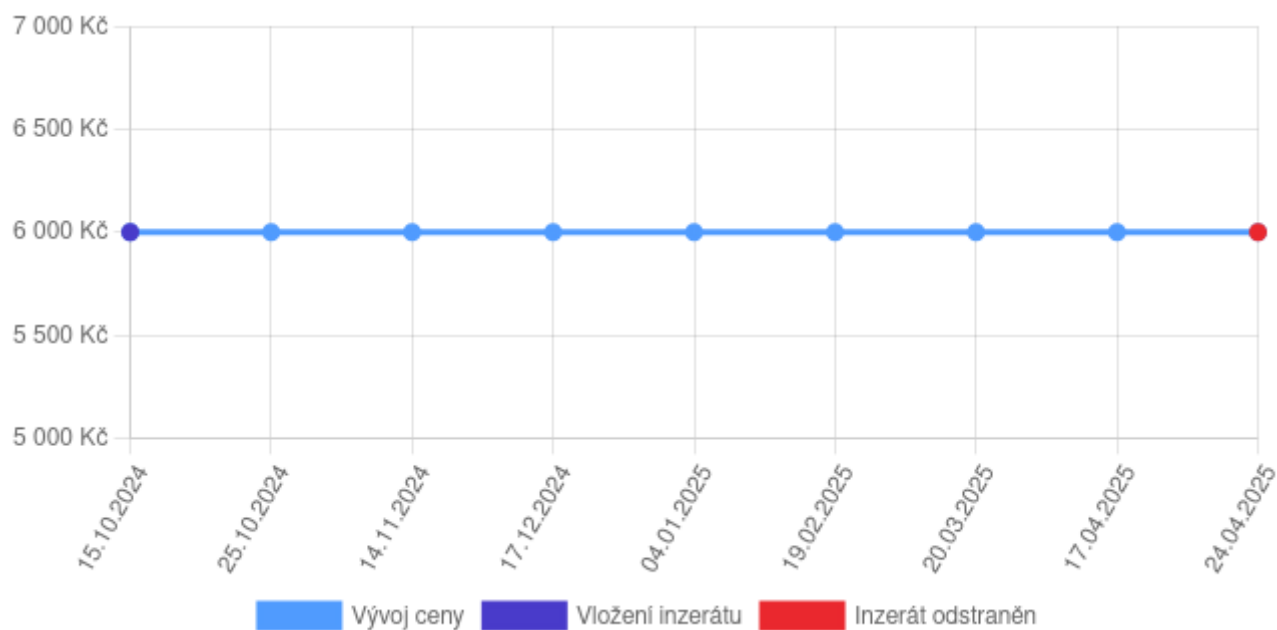
Lokalita	Jirchářská, Železný Brod, okres Jablonec nad Nisou	Cena	6 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	2
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	106 m ²	Užitná plocha	119 m ²
Podlahová plocha	119 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k pronájmu rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími, situovaný ve vyhledávané části obce. Prostory v minulosti sloužily jako Fit centrum, objekt je vhodný k podnikatelskému záměru. V přízemní domu o výměře 53 m² jsou dvě sprchy a dvě toalety, bez kuchyně. V patře je pokoj o výměře 57 m². Nutné stavební úpravy si hradí nájemce, kompenzací je nízký nájem a garantovaná doba nájmu. Dům napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a elektřinu. Vytápění přímotopy. Pro pohodlné parkování je možné využít dvou veřejných bezplatných parkovišť, jedno je u domu a druhé ve vzdálenosti 140m. Jistota 18.000,- Kč, kauce RK 25.000,- Kč. Pro detailní informace kontaktujte makléře a domluvte si svou prohlídku.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

