

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění nemovitých věcí evidovaných na LV 107 v katastrálním území Jindřichovice
pod Smrkem

ČÍSLO POLOŽKY:	016629/2025
EVIDENČNÍ ČÍSLO ZP:	18_73_2025
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
ZADAVATEL:	Smrčka a Kubálek v.o.s., insolvenční správce dlužníků Heleny Křištofiakové a Jana Křištofiaka
PŘEDMĚT POSOUZENÍ:	Ocenění vybraných nemovitých věcí v k.ú. Jindřichovice pod Smrkem
VYHOTOVENÍ:	2 ze 2 1 vyhotovení předáno Zadavateli 1 vyhotovení uloženo v archivu Zpracovatele
POČET STRAN:	51 (vč. příloh)
POČET PŘÍLOH:	9
DATUM VYPRACOVÁNÍ:	25.02.2025

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.1	Odborná otázka zadavatele	3
1.2	Účel znaleckého posudku	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru.....	3
2	VÝČET PODKLADŮ.....	4
2.1	Popis postupu zpracovatele při výběru zdrojů dat	4
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	4
2.2.1	Poklady ze strany Zadavatele	4
2.2.2	Podklady ze strany Zpracovatele	4
2.2.3	Podklady ze strany vlastníků	4
2.2.4	Místní šetření	5
2.3	Věrohodnost zdroje dat	5
3	NÁLEZ	6
3.1	Popis postupu při sběru a zpracování dat	6
3.1.1	Lokalizace Posuzovaných nemovitostí.....	6
3.1.2	Popis Posuzované nemovitosti	7
3.1.2.1	Vlastnické a evidenční údaje.....	8
3.1.2.2	Přístupová cesta	11
3.1.2.3	Záplavové hledisko	11
3.1.2.4	Územní plán	11
3.2	Popis postupu při zpracování dat	13
3.2.1	Teoretický rozbor problematiky	13
3.2.2	Metody ocenění	15
3.2.3	Analýza nemovitostního trhu	15
3.2.4	Volba metody ocenění	16
3.3	Výčet zpracovaných dat	17
3.3.1	Porovnávané vzorky	18
4	POSUDEK	24
4.1	Popis postupu při analýze dat	24
4.1.1	Korekční koeficienty	24
4.1.2	Aplikace korekčních koeficientů	26
4.2	Vlastní ocenění	27
4.2.1	Vlastní výpočet porovnávací metody	27
4.2.2	Vlastní ocenění věcného břemene bytu	28
4.2.3	Vlastní ocenění Posuzované nemovitosti	30
4.2.4	Vlastní ocenění – hodnota chráněného obydlí.....	30
5	ODŮVODNĚNÍ.....	31
5.1	Interpretace výsledků analýzy	31
5.2	Kontrola postupu.....	32
6	ZÁVĚR.....	33
6.1	Citace zadaných úkolů.....	33
6.2	Odpověď.....	33
6.3	Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost.....	33
7	SEZNAMY	35
7.1	Seznam obrázků	35
7.2	Seznam tabulek	35
7.3	Seznam příloh	35
8	Další náležitosti.....	36
	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	36
9	PŘÍLOHY	37

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČO: 05528674 (dále jen „Zpracovatel“ nebo „ZKJIH“ nebo „Znalecká kancelář“), byla oslovena insolvenčním správcem Smrčka a Kubálek v.o.s., insolvenční správce dlužníků Heleny Křištofiakové a Jana Křištofiaka (dále též „Zadavatel“), pro vypracování znaleckého posudku k určení obvyklé ceny následujících nemovitostí:

- Pozemek parc. č. st. 278, na níž stojí stavba č.p. 362, rodinný dům, zahrada parc. č. 277 a parc. č. 279, vše evidováno na LV 107, k.ú. Jindřichovice pod Smrkem

(dále jen „Posuzovaná nemovitost“)

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Úkolem tohoto znaleckého posudku je:

- *Určení aktuální obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 278, na níž stojí stavba č.p. 362, rodinný dům, zahrada parc. č. 277 a parc. č. 279, k.ú. Jindřichovice pod Smrkem*
- *Ve smyslu nařízení vlády 189/2019 Sb., o způsobu určení hodnoty obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení, insolvenční správce žádá o určení hodnoty obydlí, včetně výpočtu, a zároveň žádá o stanovisko, zdali se jedná o chráněné obydlí dlužníka či nikoliv.*

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby Zadavatele, pověřeného vedením insolvenčního řízení.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU

Zadavatelem byl poskytnut výpis z katastru nemovitostí, a sice LV 107, k.ú. Jindřichovice pod Smrkem, a to ke dni 22.01.2025 a dále přehled vlastnictví k nemovitosti k témuž dni, kdy tyto dokumenty jsou součástí samostatné přílohy.

Zadavatelem je žádáno určení hodnoty obydlí a zároveň žádá stanovisko, zdali se jedná o chráněné obydlí dlužníka či nikoliv.

Zadavatelem není žádáno vypracování zjištěné ceny Posuzované nemovitosti.

Zmocněnec pana Jana Křištofiaka a paní Heleny Křištofiakové dále poskytl dříve zpracovaný znalecký posudek Posuzované nemovitosti č. 078761/2024, vyhotoveného dne 16.10.2024.

Dále nebyly sděleny žádné další skutečnosti, které by měly vliv na výsledek znaleckého posudku.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 1: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.)

2 VÝČET PODKLADŮ

V této kapitole jsou uvedeny zdroje, o které se bude tento znalecký posudek opírat.

2.1 POPIS POSTUPU ZPRACOVATELE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalecká kancelář bude při zpracování tohoto znaleckého posouzení vycházet zejména z veřejně dostupných dat, dále z příslušných legislativních předpisů, odborných metodik, informací poskytnutých zadavatelem i veřejně přístupných zdrojů. Dále bude vycházeno zejména ze sekundárních dat, kdy budou tato data analyzována a bude využito běžných metod indukce, dedukce, exploração, explanace a syntézy k vyvození závěrů.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Znalecká kancelář bude při zpracování tohoto dokumentu vycházet z podkladů, které mu dodal Zadavatel a z podkladů, které jsou veřejně přístupné. Níže v podkapitolách pak jsou vypsány konkrétní použité zdroje.

2.2.1 Poklady ze strany Zadavatele

- *Mailová objednávka znaleckého posudku ze dne 24.01.2025;*
- *Výpis z katastru nemovitostí ze dne 22.01.2025, viz příloha č.1;*
- *Přehled vlastnictví s nemovitostmi ze dne 22.01.2025, viz příloha č.2.*

2.2.2 Podklady ze strany Zpracovatele

- *BRADÁČ, A. a kolektiv, 2016. Teorie oceňování nemovitostí. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7204-930-1;*
- *Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, v platné znění;*
- *Vyhláška č. 441/2013 Sb., Oceňovací vyhláška, v platném znění;*
- *Český statistický úřad, czso.cz;*
- *eKatalog BPEJ VÚMOP, dostupné z: <https://bpej.vumop.cz/55001>;*
- *Mapy.cz;*
- *Územní plán města Jindřichovice pod Smrkem;*
- *Inem.cz;*
- *Povodňový plán České republiky;*
- *Ostatní dle textu.*

2.2.3 Podklady ze strany vlastníků

- *Dříve zpracovaný znalecký posudek č. 078761/2024;*
- *Plná moc o zastoupení Heleny Křištofiakové a Jana Křištofiaka panem Mgr. Ondřejem Matěchou, ze dne 11.12.2024.*

2.2.4 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 14.02.2025 v Posuzované nemovitosti v čase od 13:00 do 15:00. Místní šetření probíhalo za přítomnosti zástupců Zpracovatele a paní Heleny Křištofiakové, Jozefa Křištofiaka a Anežky Křištofiakové (totožnosti neověřeny). Oznámení o konání místního šetření bylo odesláno dne 31.01.2025 k rukám Bc. Jana Křištofiaka a dále Heleně Křištofiakové na adresu Jindřichovice pod Smrkem 362, 46365 Jindřichovice pod Smrkem. Zpracovateli byl umožněn přístup do Posuzované nemovitosti, kdy provedl obhlídku patrně všech vnitřních a vnějších prostor a pořídil fotodokumentaci, kdy výběr z pořízené fotodokumentace tvoří samostatnou přílohu tohoto dokumentu. Kompletní fotodokumentace je uložena v archivu Zpracovatele.

Při místním šetření bylo sděleno, že v Posuzované nemovitosti trvale žije Jozef Křištofiak a Anežka Křištofiaková, kteří obývají přízemí domu, a dále podkrovní prostory obývá Helena Křištofiaková a Jan Křištofiak spolu s jejich dvěma dětmi.

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

U výše uvedených podkladů a informací Znalecká kancelář předpokládá:

- jejich plný soulad se všemi zákonnými a jinými závaznými předpisy České republiky, které měly platnost k datu ocenění;
- jejich spolehlivost, pravdivost a věrohodnost.

Za věrohodný zdroj dat jsou považovány i webové stránky orgánů státní správy.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 2: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.)

3 NÁLEZ

Kapitola Nález přináší přehled základních informací o předmětu ocenění a o datech použitých při vypracování tohoto znaleckého posudku.

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU A ZPRACOVÁNÍ DAT

Nejprve bude podrobně popsána lokalita, kde se Posuzované nemovitosti nacházejí. Bude následovat popis jednotlivých nemovitostí, který vychází z poskytnutých dokumentů a informací od Zadavatele a veřejně přístupných zdrojů (viz kapitola 2.2). Poté bude popsán postup při zpracování dat, na který naváže výčet zpracovaných dat, který obsahuje vybrané srovnatelné vzorky s jejich konkrétním popisem.

3.1.1 Lokalizace Posuzovaných nemovitostí

Kraj:	Liberecký
Okres:	Liberec
Obec:	Jindřichovice pod Smrkem
Katastrální území:	Jindřichovice pod Smrkem

Jindřichovice pod Smrkem jsou obcí nacházející se v Libereckém kraji, v okrese Liberec. V obci bylo k roku 2023 evidováno celkem 604 obyvatel. Charakter obce je utvářen podhorským reliéfem Frýdlantské pahorkatiny, která se rozprostírá na severu Česka poblíž hranic s Polskem. Jindřichovice pod Smrkem disponují základní občanskou vybaveností, která zahrnuje obecní úřad, knihovnu, mateřskou školu a několik drobných obchodů.

Pro dopravu do Jindřichovic pod Smrkem lze využít jak automobil, tak veřejnou dopravu. Obec je dostupná po silnici z Frýdlantu, odkud vede hlavní komunikace směrem na Nové Město pod Smrkem, a poté se odbočuje na místní komunikaci vedoucí přímo do Jindřichovic. Cesta autem z Frýdlantu trvá přibližně 20 minut, což zajišťuje relativně snadnou dostupnost k větším městům a dalším službám.

Autobusové spojení je také zajištěno, a to prostřednictvím pravidelných linek, které spojují Jindřichovice pod Smrkem s Frýdlantem a dalšími okolními obcemi. Autobusy jezdí několikrát denně, což umožňuje pohodlné dojíždění do zaměstnání či škol.

Jindřichovice pod Smrkem disponují mateřskou školou, školou základní do 1. stupně a dále se zde nachází domov pro seniory. V obci se nachází ekologické centrum s muzeem venkovského života, kde se pravidelně konají různé akce, přednášky a setkání obyvatel. Pro sportovní vyžití jsou k dispozici turistické a cyklistické trasy vedoucí malebnou přírodou Jizerských hor.

Obec nabízí možnost ubytování v menších penzionech a soukromých ubytovacích zařízeních. V místních hostincích lze ochutnat tradiční českou kuchyni. Jindřichovice pod Smrkem jsou také známé svou ekologickou a energeticky soběstačnou komunitou, která se zaměřuje na udržitelný způsob života.

Konkrétní vyobrazení lokalizace Posuzovaných nemovitostí je uvedeno níže na obrázku. Přístup do této oblasti je zajištěn úzkou silnicí vedoucí z Nového Města pod Smrkem přes otevřenou krajinu Frýdlantského výběžku.

Konkrétní vyobrazení lokalizace Posuzované nemovitosti je uvedeno níže na obrázcích.

Obrázek 1: Lokalita Posuzovaná nemovitost



Zdroj: mapy.cz

3.1.2 Popis Posuzované nemovitosti

Posuzovaná nemovitost je rodinný dům se zahradou. Stáří rodinného domu je kolem 60 let. Zahrada zahrnuje dřevěnou kůlnu, ve které se nachází kurník pro slepice, sklad zahradní techniky a sklad uhlí. Kůlna je vybavena elektřinou se starou instalací. V horní části kůlny se nachází prostor pro skladování sena.

Střecha rodinného domu je sedlová, pokrytá krytinou patrně z plastového šindele, přičemž hromosvod není instalován. Okna domu jsou plastová a jejich stáří je cca 15 let. Základy domu jsou pravděpodobně tvořeny pásy, přičemž nemovitost disponuje hydroizolací. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva značky Dakon s teplovodním rozvodem do radiátorů, elektroinstalace je měděná. Zdrojem vody je studna, z níž je voda rozvedena v PVC. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Kanalizace je řešena vyvážecí jímkou.

Vnitřní omítky jsou vápenné, schodiště vedoucí do podkroví je dřevěné. V prvním nadzemním podlaží se nachází WC, koupelna a vstup do sklepa, kde je umístěna vodárna. Dále zde najdeme kuchyň, pokoj, obývací pokoj s lokálními kamny a ložnici. Z kuchyně je přístupné podkroví po dřevěných schodech. V podkroví se nachází jedna obytná místnost a skladovací prostory.

Na zahradě se dále nachází ovocné stromy, konkrétně čtyři švestky, dvě jabloně, jeden ořech a šest třešní. Dále jsou zde vysázeny keře kanadských borůvek, angreštu a rakytníku. Kolem zahrady rostou břízy a smrky, které tvoří přirozenou hranici pozemku.

3.1.2.1 Vlastnické a evidenční údaje

Předmětem toho znaleckého posudku je Posuzovaná nemovitost zapsaná na LV 107, k.ú. Jindřichovice pod Smrkem, kdy vlastnické právo Zadavatele je specifikováno níže.

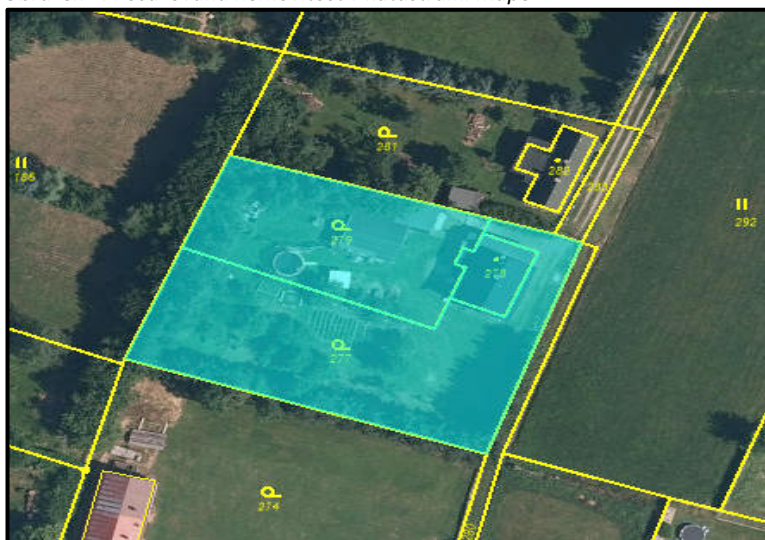
Tabulka 1: Vlastnické právo

Vlastnické právo	Podíl	LV	k. ú.
Křištofiak Jan, [REDACTED]	1/1	107	Jindřichovice pod Smrkem

Zdroj: Katastr nemovitostí

Na obrázku 2 je Posuzovaná nemovitost vyobrazena v katastrální mapě.

Obrázek 2: Posuzovaná nemovitost v katastrální mapě



Zdroj: Katastr nemovitostí

Pozemek parc. č. 277

Pozemek parc. č. 277 je součástí Posuzované nemovitosti, kdy výměra pozemku činí 1 294 m². Katastrem nemovitostí je pozemek veden jako zahrada, kdy takto plní funkci k rodinnému domu č.p. 362. Dále je na LV 107 evidováno věčné břemeno chůze a jízdy s oprávněním pro pozemek parc. č. 277 s povinností k pozemku parc. č. 283. Pozemek parc. č. 277 je zobrazen na následujícím obrázku.

Obrázek 3: Pozemek parc. č. 277



Zdroj: Katastr nemovitostí

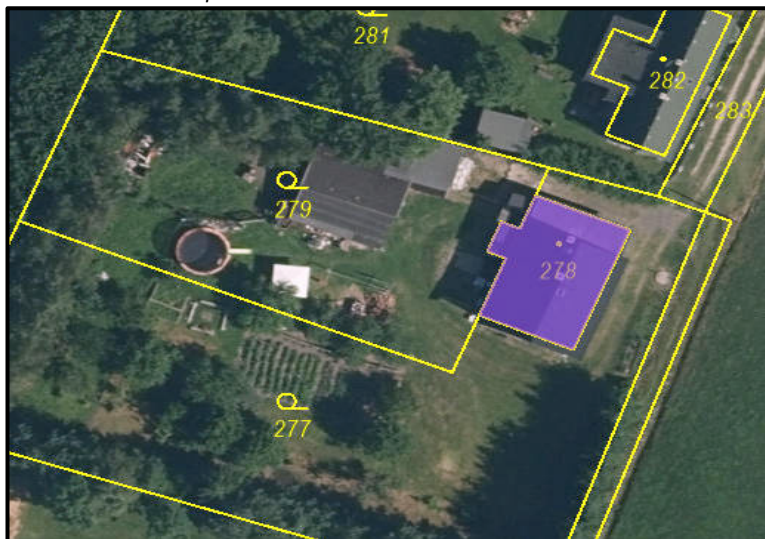
Pozemek parc. č. st. 278

Výměra pozemku parc. č. st. 278 činí 114 m² a jedná se o zastavěnou plochu a nádvoří. Součástí pozemku je stavba s číslem popisným 362 – rodinný dům.

Dle informací ze systému RÚIAN byla stavba dokončena 31.12.1945, nachází se zde 1 bytová jednotka a zastavěná plocha činí 114 m². Stavba je napojena na vodovod a disponuje lokálním způsobem vytápění. Připojení na kanalizační síť je řešeno žumpou, jímkou nebo septikem. Stavba nedisponuje přípojkou na rozvod plynu.

Pozemek parc. č. st. 278 je dále zatížen věcným břemenem bytu s oprávněním pro Krištofiak Jozef, [REDACTED] RČ/IČO: [REDACTED] a pro Krištofiaková Anežka, [REDACTED] RČ/IČO: [REDACTED]. Věcná břemena zatěžující Posuzovanou nemovitost byla zapsána pod řízením V-1643/2021-532. Pozemek parc. č. st. 278 je zobrazen na následujícím obrázku.

Obrázek 4: Pozemek par. č. st. 278



Zdroj: Katastr nemovitostí

Pozemek parc. č. 279

Pozemek parc. č. 279 je součástí Posuzované nemovitosti, kdy výměra pozemku činí 770 m². Katastrem nemovitostí je pozemek veden jako zahrada, kdy takto plní funkci k rodinnému domu č.p. 362. Dále je na LV 107 evidováno věcné břemeno chůze a jízdy s oprávněním pro pozemek parc. č. 279 s povinností k pozemku parc. č. 283. Pozemek parc. č. 279 je zobrazen na následujícím obrázku.

Obrázek 5: Pozemek parc. č. 279



Zdroj: Katastr nemovitostí

Posuzovaná nemovitost je dále zatížena zástavním právem exekutorským podle § 69a exekučního řádu, kdy se jedná o pohledávku ve výši 3 248 326,- Kč s příslušenstvím s oprávněním pro Cihlářová Monika Mgr., Šafaříkova 671/4, Mladá Boleslav III, 29301 Mladá Boleslav.

Dle sekce „D – poznámky a další obdobné údaje“ se k Posuzované nemovitosti vážou další zápisy jako zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Podrobný přehled zmíněných zápisů je z důvodu rozsáhlosti součástí přílohy č. 3.

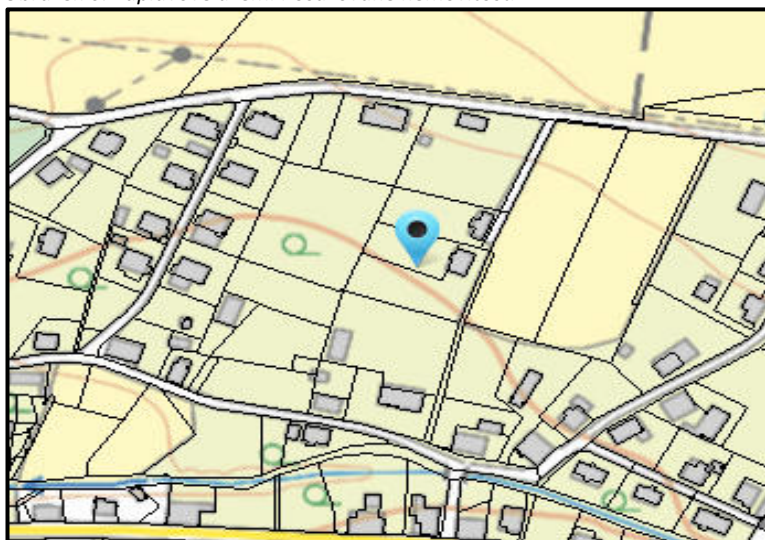
3.1.2.2 Přístupová cesta

Přístup k Posuzované nemovitosti je zajištěn ostatní komunikací spojující Posuzovanou nemovitost s asfaltovou vozovkou, a to přes pozemky parc. č. 290 (vlastnictví Obec Jindřichovice pod Smrkem) a pozemek parc. č. 283 (vlastnictví Záhumenská Jarmila a Záhumenský Jan). Pozemek parc. č. 283 je zatížen věcným břemenem chůze a jízdy ve prospěch Posuzované nemovitosti. Přístup vozidlem k Posuzované nemovitosti je možný přes pozemek cizích vlastníků, a je ošetřen zapsaným věcným břemenem chůze a jízdy.

3.1.2.3 Záplavové hledisko

Podle povodňového plánu ČR se Posuzovaná nemovitost nachází mimo záplavové území Q500, Q100, Q20 a Q5, jak je možné pozorovat na obrázku níže.

Obrázek 6: Záplavové území Posuzované nemovitosti

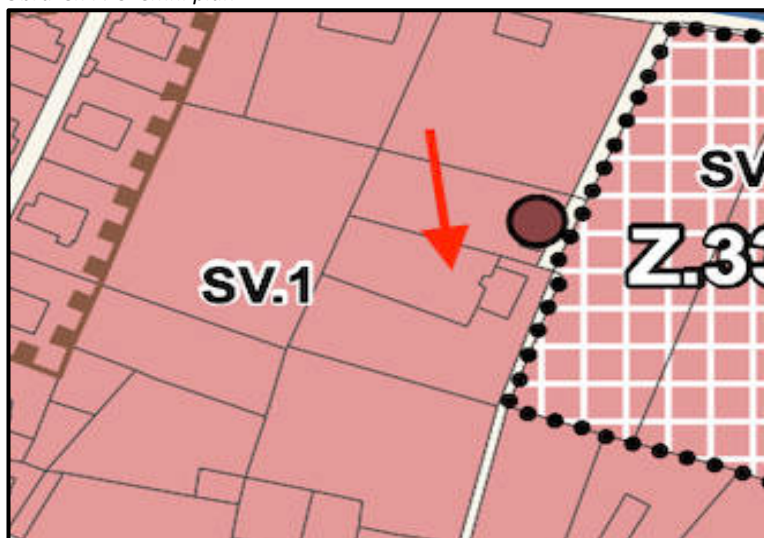


Zdroj: dppcr.cz

3.1.2.4 Územní plán

Posuzovaná nemovitost se podle platného územního plánu obce Jindřichovice pod Smrkem řadí do plochy SV.1 – Smíšené obytné venkovské. Náhled do územního plánu s označením Posuzované nemovitosti červenou šipkou je možný na obrázku níže.

Obrázek 7: Územní plán



Zdroj: Územní plán obce Jindřichovice pod Smrkem

Podmínky využití těchto ploch jsou následující:

Hlavní využití:

- Polyfunkční využití zahrnující bydlení v rodinných domech (a další přímo související stavby, zařízení a činnosti), rekreaci (přechodné bydlení v objektech individuální rekreace) a občanské vybavení (komerčního i veřejného) lokálního významu.

Přípustné využití:

- Doplnkové drobné stavby (např. přístřešky, odpočívadla, altány), mobiliář.
- Zeleň, zejména veřejná, soukromá, ochranná a izolační.
- Vodní plochy a toky.
- Veřejná prostranství, zejména plochy a komunikace pro chodce a cyklisty.
- Dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané plochy.

Podmíněně přípustné využití:

- Drobná výroba a služby za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí.
- Bydlení v bytových domech za podmínky, že se jedná o stávající objekty bytových domů.
- Sport a rekreace (zejména venkovní hřiště, kryté sportovní haly, půjčovny vybavení a další sportovní a tělovýchovná zařízení) za podmínky, že svým provozováním nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v této ploše.
- Stavby a zařízení hromadné rekreace za podmínky respektování měřítka stávajícího okolního obytného či rekreačního zástavby.

- Další stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.
- Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb.
- Stavby a zařízení technické infrastruktury celooobecního významu (např. sběrný dvůr či komunitní kompostárna) a další zařízení veřejné infrastruktury za podmínky umístění pouze v ploše P.06.

Nepřípustné využití:

- Jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu jsou jednotlivě uvedeny níže.

Podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby plochách SV.1: volná individuální zástavba (podrobněji dle výkladu pojmů v kapitole 6.1.)
- Charakter a struktura zástavby v plochách SV.2: volná individuální nebo otevřená zástavba (podrobněji dle výkladu pojmů v kapitole 6.1.)
- Maximální výška zástavby v plochách SV.1: 9 m a zároveň 1 NP (podrobněji dle výkladu pojmů v kapitole 6.1.)
- Maximální výška zástavby v plochách SV.2: 12 m a zároveň 2 NP (podrobněji dle výkladu pojmů v kapitole 6.1.)
- Koeficient maximálního zastavění pozemku: 0,3.
- Koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,4.
- Rozmezí výměry pro vymezování stavebního pozemku: 800 m² – 2 000 m² v plochách přímo navazujících na sídlo Jindřichovice pod Smrkem (v plochách vymezených v souvisle vymezeném zastavěném území sídla Jindřichovice pod Smrkem nebo v plochách na toto území přímo navazujících), 1 200 m² – 3 000 m² v ostatních plochách.
- Maximální velikost zastavěné plochy stavby: není stanovena.

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

V následující kapitole je popsán postup zpracování dat, včetně teoretického rozboru problematiky a použitých metod při ocenění majetku.

3.2.1 Teoretický rozbor problematiky

Pro účely ocenění je možné podpůrně vycházet z definice obvyklé ceny obsažené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 odst. 2, je definována obvyklá cena: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv,*

avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Dle § 2 odst. 3: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.“

Podle § 2 odst. 4: „Tržní hodnotou se pro účely zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek nebo služba směřena ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.“

Dle § 2 odst. 5: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) za předpokladu fungujícího trhu je zpravidla využíváno porovnávacího přístupu. Počet porovnávaných vzorků je omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu a je tedy objektivně omezený shora. Důležitá je provázanost počtu vzorků pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Vytvořená databáze musí být upravena tak, aby byla převedena na porovnávané vzorky shodné s oceňovanou nemovitostí, a to prostřednictvím jejich ceny. Do porovnávací metody musejí být zahrnuty veškeré důležité údaje pro porovnání (výměra, cena nemovitosti, lokalita umístění, ...), které budou následně vyhodnoceny. Z těchto hodnot se stanoví průměr a přepočítá se hodnota pro konkrétní nemovitost.

Oddlužení dlužníka lze provést zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty. Dle § 398 odst. 6: „Dlužník není povinen vydat majetek ke zpeněžení podle odstavce 3, vyplývá-li ze zprávy pro oddlužení, že by se zpeněžením tohoto majetku nedosáhlo uspokojení věřitelů. Dlužník také není povinen vydat ke zpeněžení své obydlí, ledaže ze zprávy pro oddlužení vyplývá, že jeho hodnota přesahuje hodnotu určenou podle prováděcího právního předpisu násobkem částky na zajištění obydlí v dlužnickově bydlišti. Není-li dále stanoveno jinak, pro účely zpeněžení podle odstavce 3 do majetkové podstaty nenáleží majetek, který dlužník nabyt v průběhu insolvenčního řízení poté, co nastaly účinky schválení oddlužení. Ustanovení § 409 odst. 4 není dotčeno.“

3.2.2 Metody ocenění

Majetek se oceňuje na základě oceňovacích metod, když tyto je možné rozlišit do tří kategorií, a to metody nákladové, porovnávací a výnosové. Je nutné uvést časovou přímku a význam jednotlivých oceňovacích metod pro jejich elementární porozumění.

Ocenění nákladovou metodou znázorňuje vložené prostředky do nemovitého majetku, které byly nebo by měly být do tohoto vloženy. Základem této metody jsou náklady, které byly nebo by mohly být do nemovitého majetku vloženy, např. u jakékoliv stavby se takovými náklady rozumí vložený materiál, práce, finanční prostředky spojené se zahájením stavby atd. Nákladová metoda tedy generuje cenu či hodnotu, která do nemovitého majetku byla vložena v minulosti, příp. představuje vynaložení takovéto částky na získání stavby v budoucnu.

Porovnávací metoda přímo reprezentuje tržní situaci po daném statku na trhu. Porovnávací metoda je používána ve vztahu oceňovaná nemovitost X obdobná (srovnatelná) nemovitost tak, aby bylo provedení porovnání co nejrelevantnější. Při provedení porovnání však záleží na materii srovnatelných vzorků, která je pro porovnávací metodu použita.

Výnosové metody jsou poté založeny na vyjádření současné hodnoty předpokládaných budoucích užtků plynoucích vlastníkovu z jejího držení a rizika s nimi spojených.

Při aplikaci v podstatě jakékoli oceňovací metody by měl být respektován princip „**Highest and best use**“ tedy princip nejvyššího a nejlepšího možného využití majetku.

Obecně jakožto nejčastěji využívanou metodou při ocenění nemovitostí je metoda porovnávací, která je aplikovatelná při splnění následujících předpokladů:

- Dostatek tržních dat

Porovnávací metoda vyžaduje dostupnost dostatečného množství tržních dat o prodejkch, resp. nabídkách k prodeji podobných nemovitostí v daném regionu, a to v přiměřeném časovém rámci.

- Aktivita nemovitostního trhu

Pokud trh s nemovitostmi v dané oblasti je aktivní a stále se vyvíjí, porovnávací metoda je vhodnou metodou, protože odráží aktuální tržní podmínky. Lze tak předpokládat dostatečnou poptávku po oceňovaných nemovitostech, která tak odráží dostatečnou míru likvidity trhu.

- Homogenita dat

Dostupná data pro tržní porovnání by měla být přiměřeně homogenní, tak aby ocenění mohlo být co nejrobustnější a nej přesnější.

3.2.3 Analýza nemovitostního trhu

Posuzovaná nemovitost se nachází v obci Jindřichovice pod Smrkem, proto bude analýza nemovitostního trhu zaměřena na tuto lokalitu. V případě nedohledání vhodných vzorků bude rádiu lokality rozšířeno na nejbližše dostupné obce. Zpracovatelem bude kladen důraz na co největší porovnatelnost vzorků, tedy aby se jednalo o vzorky v obdobném stavu. V případě odlišností ve stavu mezi vzorkem a Posuzovanou nemovitostí, budou tyto odlišnosti zohledněny příslušným koeficientem.

Vzhledem k úkolu Zpracovatele, tedy ocenění Posuzované nemovitosti ke dni zpracování, budou zohledněny nabídky nebo prodeje porovnatelných nemovitostí v období let 2022–2025. Vzhledem k nedostatku důležitých informací, které chybí v kupních smlouvách, avšak jsou klíčové pro správný výběr porovnatelných nemovitostí, je nutné v tomto případě přistoupit zprvu k analýze trhu na úrovni nabídkových cen pomocí serveru inem.cz, když Zpracovatel takto může lépe porovnat nemovitosti a dohledat nejvíce srovnatelné vzorky. Potom, co budou dohledány vhodné vzorky, bude přistoupeno k dohledání vzorků v katastru nemovitostí, pro zjištění realizované ceny.

Zpracovatelem byly v rámci zjištění realizované ceny nalezeny následující řízení, pod kterými byly porovnatelné vzorky prodány: V-1569/2023-532, V-255/2023-532, V-733/2022-532, V-1426/2024-532, V-1746/2022-532 a dále nabídka k prodeji nemovitosti, kdy jsou tyto vzorky součástí samostatné přílohy tohoto dokumentu.

Po nalezení možných vhodných vzorků byla provedena jejich bližší analýza, která selektovala nemovitosti v závislosti na podobnosti a možné porovnatelnosti (viz specifika výše). K selektování nemovitostí dochází, aby byly pro ocenění vybrány takové nemovitosti, které jsou s Posuzovanou nemovitostí nejlépe porovnatelné. Po bližší analýze bylo Zpracovatelem rozhodnuto pro vyřazení vzorků pod řízením V-1746/2022-532 a V-215/2023-532 to vzhledem k jejich odchylující se prodejní ceně vůči celému souboru. Výčet jednotlivých vybraných vzorků pak tvoří samostatnou podkapitolu tohoto dokumentu.

3.2.4 Volba metody ocenění

Pro ocenění Posuzované nemovitosti bude použita porovnávací metoda, když bylo nalezeno dostatečné množství relevantních vzorků, které splňují stanovená kritéria, přičemž jeden ze vzorků je v úrovni nabídkové ceny, bude tedy proto stanovována tržní hodnota, nikoli obvyklá cena. Posuzovaná nemovitost je zatížena věcnými břemeny užívání (bytu), s ohledem na nedohledání dostatečných srovnatelných nemovitostí obdobně zatížených (prodej nemovitostí zatížených věcným břemenem bytu), bude k ocenění Posuzované nemovitosti přistoupeny v rovině myšlenkového nezatížení, věcná břemena budou oceněna samostatně a poté odečtena od ocenění nezatížené nemovitosti.

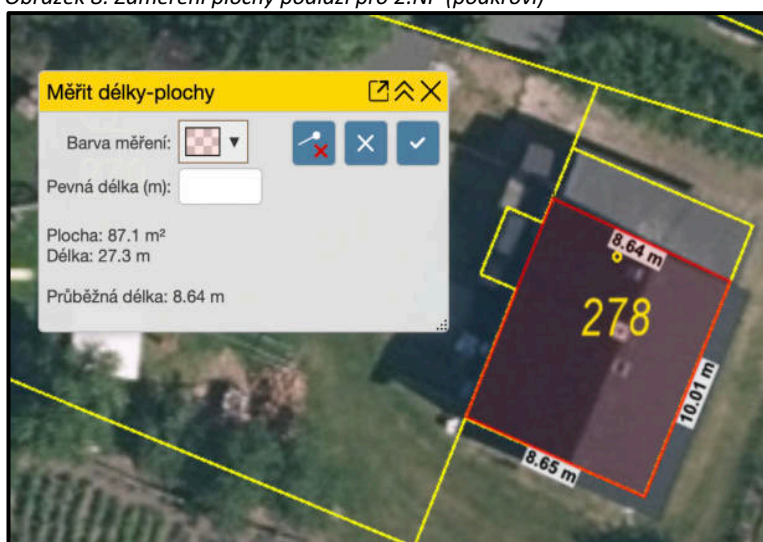
Z důvodu mírných odlišností mezi Posuzovanou nemovitostí a srovnatelnými vzorky, budou tyto odlišnosti vyrovnány prostřednictvím aplikace korekčních koeficientů, které zachycují odlišnosti v hlavních cenotvorných faktorech.

Vzhledem k tomu, že z katastru nemovitostí nelze zjistit užitnou plochu vybraných vzorků a pro ocenění je klíčové pracovat s porovnatelnými měrnými jednotkami, rozhodl se Zpracovatel pracovat s normou ČSN EN 15221-6 (762101). V této normě jsou vymezeny plochy dle facility managementu – hrubá podlahová plocha (Gross Floor Area – GFA). Hrubá podlahová plocha bude stanovena jako součin ploch podlaží v m² a příslušného koeficientu, který nahrazuje výměry tzv. nevyužitelných ploch, kterými bývají atria, dutiny (volné prostory v interiéru přes několik podlaží), nevyužitelné konstrukční prostupy, instalační šachty nebo i celá technická podlaží. Základní koeficient pro výpočet hrubé podlahové plochy byl stanoven na 0,8. Stejně tak

bylo uvažováno ve výpočtech u porovnávaných vzorků, aby byla měrná jednotka porovnatelná. Koeficient podkroví (využití šikmých střech) byl stanoven na 0,6 s ohledem na jeho nižší využitelnost oproti ostatním podlažím. V případě specifického členění (částečná zapuštěnost do terénu, přístavku a přestavku) je možné dále tento koeficient individualizovat.

Vypočtené hodnoty Posuzované nemovitosti na základě údajů z katastru nemovitostí jsou uvedeny níže. Zastavěná plocha Posuzované nemovitosti je dle katastru nemovitostí 114 m², když během místního šetření bylo zjištěno, že zastavěná plocha Posuzované nemovitosti neodpovídá ploše podlaží v 2.NP, a to vzhledem k přístavku. Pro výpočet hrubé podlahové plochy pro 2.NP (podkroví) tak bude plocha podlaží pro zaměřena v katastru nemovitostí, jak je možné pozorovat na následujícím obrázku.

Obrázek 8: Zaměření plochy podlaží pro 2.NP (podkroví)



Zdroj: Katastr nemovitostí

Hrubá podlahová plocha Posuzované nemovitosti byla po zaokrouhlení stanovena na 143 m² viz výpočet níže.

Tabulka 2: Výpočet hrubé podlahové plochy Posuzované nemovitosti

Posuzovaná nemovitost			
	Plocha podlaží	Koeficient	Hrubá podlahová plocha
1.NP	114	0,8	91,2
2.NP (podkroví)	87	0,6	52,2
Celkem po zaokrouhlení [m²]:			143

Zdroj: Vlastní úprava dle Katastru nemovitostí

Hodnota chráněného obydlí bude stanovena pomocí programu NEMExpress v samostatné kapitole tohoto dokumentu.

3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

V této kapitole jsou uvedena data a jednotlivé vzorky, pomocí kterých bude následně provedeno ocenění Posuzovaných nemovitosti porovnávací metodou.

3.3.1 Porovnávané vzorky

Vzorek 1	
Obec:	Nové Město pod Smrkem
Katastrální území:	Nové Město pod Smrkem
Typ:	Realizovaná cena
Zdroj:	V-1569/2023-532, Inem
Cena:	3 600 000,- Kč

Popis: Jedná se o realizovaný prodej rodinného domu v obci Nové Město pod Smrkem, ul. Myslbekova. Dům o dispozici 4+1 stojí na pozemku o celkové výměře 477 m². Součástí nemovitosti je garáž a zděná kolna využitelná jako dílna nebo sklad. V přízemí se nachází vstupní chodba, obývací pokoj, kuchyň s jídelnou, ložnice a koupelna. V druhém patře jsou dva pokoje a půdní prostor. Nemovitost je napojena na elektřinu, vodovod a kanalizaci, vytápění je zajištěno centrálním kotlem na tuhá paliva. Okna jsou převážně plastová, střecha plechová.

Tabulka 3: Výpočet hrubé podlahové plochy – vzorek 1

Vzorek 1			
	Plocha podlaží	Koeficient	Hrubá podlahová plocha
1.NP	126	0,8	100,8
Podkroví	117	0,6	70,2
Celkem (zaokrouhleně):			171

Zdroj: Vlastní úprava dle Katastru nemovitostí



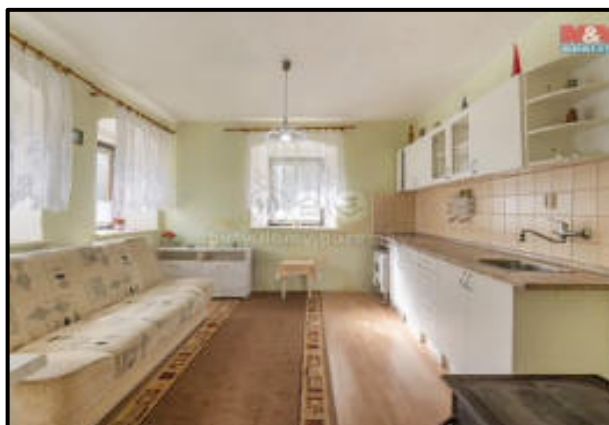
Vzorek 2	
Obec:	Jindřichovice pod Smrkem
Katastrální území:	Jindřichovice pod Smrkem
Typ:	Realizovaná cena
Zdroj:	V-255/2023-532, Inem
Cena:	2 400 000,- Kč

Popis: Jedná se o realizovaný prodej dvoupodlažního rodinného domu z roku 1890 v obci Jindřichovice pod Smrkem. V přízemí se nachází kuchyň, obývací pokoj, komora, koupelna a WC. V patře jsou tři ložnice. Dům je částečně podsklepený, má zadní východ na zahradu a přístup ke stodole se čtyřmi místnostmi. Vytápění je kamny na tuhá paliva, voda je ze studny, odpad řešen vyvážecí žumpou. Nemovitost je určena k rekonstrukci.

Tabulka 4: Výpočet hrubé podlahové plochy – vzorek 2

Vzorek 2			
	Plocha podlaží	Koeficient	Hrubá podlahová plocha
1.NP	111	0,8	88,8
Podkroví	111	0,6	66,6
Celkem (zaokrouhleně):			155

Zdroj: Vlastní úprava dle Katastru nemovitostí



Vzorek 3	
Obec:	Nové Město pod Smrkem
Katastrální území:	Hajniště pod Smrkem
Typ:	Realizovaná cena
Zdroj:	V-733/2022-532, Inem
Cena:	3 700 000,- Kč

Popis: Jedná se o prodej rodinného domu v Novém Městě pod Smrkem. Dům je po částečné rekonstrukci – nová okna, dveře, střecha, topení, podlahy, kuchyně, radiátory, elektrokotel a částečně koupelna. Dispozice zahrnuje ložnici, pokoj, kuchyň a prostornou stodolu s možností přestavby na bytový prostor, stejně jako půdní prostor. V domě je místnost vhodná pro saunu, vířivku nebo posilovnu. Nemovitost je z velké části podsklepená. Nové Město pod Smrkem nabízí občanskou vybavenost v pěší dostupnosti a dobré spojení do okolních měst i lázeňských a lyžařských areálů v Polsku.

Tabulka 5: Výpočet hrubé podlahové plochy – vzorek 3

Vzorek 3			
	Plocha podlaží	Koeficient	Hrubá podlahová plocha
1.NP	129	0,8	103,2
Celkem (zaokrouhleně):			103

Zdroj: Vlastní úprava dle Katastru nemovitostí



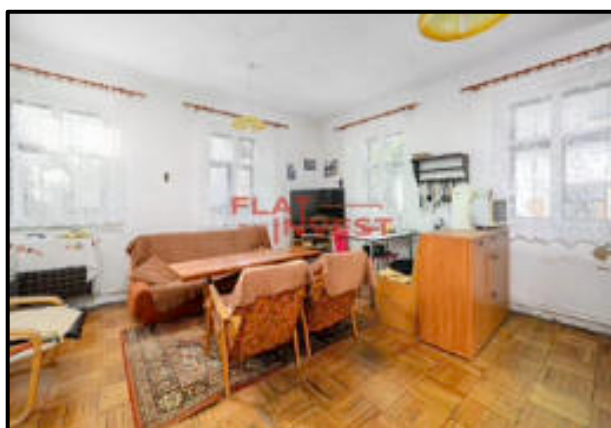
Vzorek 4	
Obec:	Nové Město pod Smrkem
Katastrální území:	Nové Město pod Smrkem
Typ:	Nabídková cena
Zdroj:	Katastr nemovitostí, Inem
Cena:	2 150 000,- Kč

Popis: Jedná se o nabídku k prodeji patrového rodinného domu v původním stavu v obci Nové Město pod Smrkem, pod Jizerskými horami. Dům je určen k rekonstrukci a napojen na elektřinu, plyn, veřejnou kanalizaci a vodovod. V přízemí se nachází kuchyň s obývacím pokojem, ložnice, koupelna, chodba s východem na zahradu a sklep. V patře je jeden pokoj a dvě místnosti s možností přestavby na obytné prostory.

Tabulka 6: Výpočet hrubé podlahové plochy – vzorek 4

Vzorek 4			
	Plocha podlaží	Koeficient	Hrubá podlahová plocha
1.NP	96	0,8	76,8
Podkroví	79	0,6	47,4
Celkem (zaokrouhleně):			124

Zdroj: Vlastní úprava dle Katastru nemovitostí



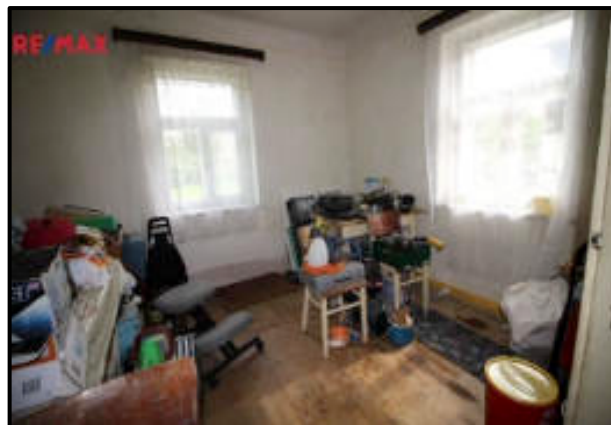
Vzorek 5	
Obec:	Nové Město pod Smrkem
Katastrální území:	Nové Město pod Smrkem
Typ:	Realizovaná cena
Zdroj:	V-1426/2024-532, Inem
Cena:	2 700 000,- Kč

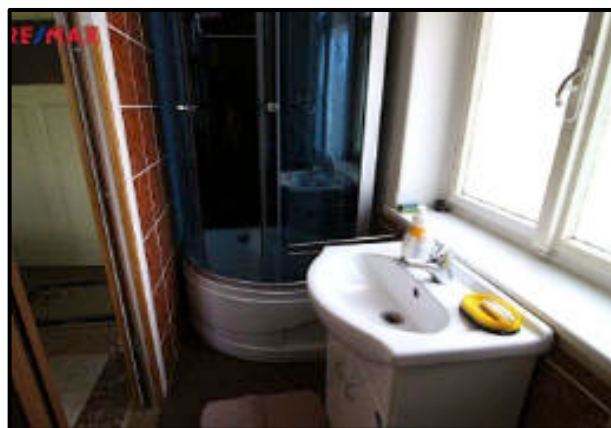
Popis: Jedná se o realizovaný prodej rodinného domu umístěného v klidové zástavbě rodinných domů se zahradou. Dispozice domu je vhodná pro čtyřčlennou rodinu. Přízemí zahrnuje zádveří, centrální chodbu, pokoj, kuchyň, obývací pokoj a nově vybudovanou koupelnu s toaletou. V patře jsou dvě ložnice, dvě malé místnosti, sloužící jako menší půda a další půda sloužící jako úložný prostor. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod a elektřinu. Topení je kamny na pevná paliva, teplá voda elektrickým bojlerem. Rozvody vody, odpadu a elektřiny v přízemí jsou nové. Nemovitost je částečně podsklepená, součástí pozemku je také zděná kůlna o výměře 20 m². Parkování je možné na pozemku nebo před domem. Okolí nabízí široké možnosti sportovního využití po celý rok.

Tabulka 7: Výpočet hrubé podlahové plochy – vzorek 5

Vzorek 5			
	Plocha podlaží	Koeficient	Hrubá podlahová plocha
1.NP	90	0,8	72
Podkroví	73	0,5	36,5
Celkem (zaokrouhleně):			109

Zdroj: Vlastní úprava dle Katastru nemovitostí





(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 3: Ing. Tomáš Krulický, MBA, Ph.D.)

4 POSUDEK

V části Posudek bude rozebrán popis postupu při analýze dat, bude využito aplikace korekčních koeficientů, a také bude přistoupeno k vlastnímu ocenění Posuzovaných nemovitostí.

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Při analýze dat byl Znaleckou kanceláří kladen důraz především na co největší shodnu mezi vzorky a Posuzovanými nemovitostmi.

Během průzkumu trhu bylo zajištěno několik vzorků, které byly Znaleckou kanceláří po bližší analýze vyhodnoceny jako nejlépe porovnatelné. Tyto relevantní data vycházejí z dat databází údajů o realizovaných transakcích s kombinací dat z realitních serverů, tedy nabídkových cen.

4.1.1 Korekční koeficienty

Z důvodu mírných odlišností mezi vzorky a Posuzovanou nemovitostí, budou tyto odlišnosti vyrovnány prostřednictvím aplikace korekčních koeficientů, které zachycují odlišnosti v hlavních cenotvorných faktorech.

K₁ – koeficient lokality

Koeficient vyjadřuje vhodnost a atraktivitu lokality ve vztahu mezi Posuzovanou a porovnávanou nemovitostí, resp. lokalitou. V koeficientu je brán zřetel na vzdálenost ke středu města, občanské vybavenosti, příhodnost a komfort lokality, dopravní a technická dostupnost, aj.

K₂ – koeficient stavebně-technického stavu

Koeficient zohledňuje stavebně-technický stav. V tomto případě se jedná zejména o technický stav vnitřní instalace, povrchů podlah, vnitřního vybavení prostor, střešní krytiny, fasády, omítky, aj.

K₃ – koeficient příslušenství

Tento koeficient sleduje rozdíly ve vybavenosti porovnatelných nemovitostí a nemovitosti Posuzované v podobě zahradního domku, venkovních úprav, teras, pergol, altánů, aj.

K₄ – koeficient velikosti stavby

Koeficient vyrovnává rozdíl ve velikosti Posuzované a porovnávané nemovitosti. V zásadě platí nepřímá úměra, tedy čím větší výměra nemovitosti (hrubá podlahová plocha), tím nižší jednotková cena.

K₅ – koeficient velikosti pozemku

Koeficient vyrovnává rozdíl ve výměře pozemku Posuzované a porovnávané nemovitosti.

K₆ – koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient bere v potaz předpoklad, že uveřejněná nabídková cena nebude na trhu realizována ve své plné výši, proto se u nabídkové ceny uvažuje s jejím snížením, když výsledná cena transakce mj. odráží vyjednávací schopnosti prodávajícího a kupujícího.

K₇ – koeficient časového odstupu

Koeficient časového odstupu je uplatněn v případech, kdy získaný cenový údaj je časově významně vzdálený k datu ocenění. V tomto kontrastu koeficient vyjadřuje předpokládanou změnu cenové hladiny nemovitostí na trhu.

Pro přepočet změny cenové hladiny bude využit tzv. ČSOB indexu bydlení (dříve HB index), který je konstruován na základě reálně dosažených tržních cen nemovitostí pořízených prostřednictvím ČSOB Hypoteční banky. ČSOB indexu bydlení je konstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB Hypoteční banky.

4.1.2 Aplikace korekčních koeficientů

Níže v tabulce jsou vybrané vzorky slovně srovnány s Posuzovanou nemovitostí dle vybraných koeficientů. Na slovní srovnání pak navazuje i číselné vyjádření případných rozdílů.

Tabulka 8: Aplikace korekčních koeficientů

		Vzorky				
		1	2	3	4	5
K ₁	slovně	Lokalita vzorku je lepší	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Lokalita vzorku je mírně lepší	Lokalita vzorku je lepší	Lokalita vzorku je lepší
	číselně	0,90	1,00	0,95	0,90	0,90
K ₂	slovně	Stavebně-technický stav vzorku je lepší	Stavebně-technický stav vzorku je horší	Stavebně-technický stav vzorku je lepší	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný
	číselně	0,75	1,10	0,80	1,00	1,00
K ₃	slovně	Příslušenství vzorku je lepší (zděná garáž a kůlna)	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Příslušenství vzorku je horší (nemá kůlnu)	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný
	číselně	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00
K ₄	slovně	Vzorek disponuje větší výměrou	Vzorek disponuje mírně větší výměrou	Vzorek disponuje menší výměrou	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek disponuje menší výměrou
	číselně	1,10	1,05	0,90	1,00	0,90
K ₅	slovně	Vzorek disponuje menší výměrou pozemku	Vzorek disponuje menší výměrou pozemku	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek disponuje menší výměrou pozemku	Vzorek disponuje menší výměrou pozemku
	číselně	1,20	1,20	1,00	1,20	1,10
K ₆	slovně	Nejedná se o nabídkovou cenu	Nejedná se o nabídkovou cenu	Nejedná se o nabídkovou cenu	Jedná se o nabídkovou cenu	Nejedná se o nabídkovou cenu
	číselně	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00
K ₇	slovně	Vzorek byl realizován v 4Q 2023	Vzorek byl realizován v 1Q 2023	Vzorek byl realizován v 2Q 2022	Nejedná se o realizovaný prodej	Vzorek byl realizován v 4Q 2024
	číselně	1,04	1,04	1,09	1,00	1,00

Zdroj: Vlastní zpracování

4.2 VLASTNÍ OCENĚNÍ

V kapitole vlastní ocenění jsou zachyceny výsledky analýzy dat a vlastní ocenění, tedy výpočet tržní hodnoty Posuzované nemovitosti.

4.2.1 Vlastní výpočet porovnávací metody

V této kapitole je provedeno ocenění Posuzované nemovitosti.

Tabulka 9: Výsledky analýzy dat

Vzorek č.	Výměra [m ²]	Cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	UJC [Kč/m ²]
1	171	3 600 000	21 053	0,90	0,75	0,90	1,10	1,20	1,00	1,04	17 557
2	155	2 400 000	15 484	1,00	1,10	1,00	1,05	1,20	1,00	1,04	22 319
3	103	3 700 000	35 922	0,95	0,80	1,00	0,90	1,00	1,00	1,09	26 782
4	124	2 150 000	17 339	0,90	1,00	1,10	1,00	1,20	0,90	1,00	18 539
5	109	2 700 000	24 771	0,90	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	1,00	22 071

Průměr: 21 454 Kč/m²

Zdroj: Vlastní zpracování

Porovnávací hodnota Posuzované nemovitosti je stanovena součinem její hrubé podlahové plochy a průměru upravené jednotkové ceny, který byl vypočten porovnávací metodou viz tabulka výše:

$$143 \text{ m}^2 * 21\,454 \text{ Kč/m}^2 = \underline{3\,067\,922,- \text{ Kč}}$$

Po zaokrouhlení na celé desetitisíce
3 070 000,-Kč

4.2.2 Vlastní ocenění věcného břemene bytu

Jak bylo zjištěno, na trhu v podstatě nedochází k obchodování s nemovitostmi zatíženými věcným břemenem užívání, proto bylo při volbě metody ocenění voleno řešení, že od stanovené porovnávací hodnoty (nezatížené nemovitosti) bude odečtena hodnota věcného břemena zjištěná samostatně. S věcným břemenem chůze a jízdy nebude v ocenění uvažováno, neboť se jedná o věcné břemeno sloužící ve prospěch Posuzované nemovitosti a její hodnota tak není nijak ovlivněna.

Ocenění věcného břemene bytu bude provedeno s využitím oceňovacího předpisu.

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.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Pravděpodobné roční nájemné

Výše ročního užitku oprávněné z věcného břemena užívání Posuzované nemovitosti, bude určena jakožto výše pravděpodobného nájemného Posuzované nemovitosti.

Porovnávací hodnota stanovená výše činí 3 070 000 Kč, při uvážení míry kapitalizace dle přílohy č. 22 oceňovací vyhlášky činí roční míra kapitalizace 4,5 %, tedy 138 150 Kč / rok ($3\,070\,000\text{ Kč} \cdot 0,045$).

Měsíční nájemné tedy činí 11 513 Kč ($138\,150\text{ Kč} / 12$). Jednotkové měsíční nájemné činí cca 81 Kč/m²/měsíc ($11\,512,5\text{ Kč} / 143\text{ m}^2$), roční jednotkové nájemné tedy činí 966,08 Kč/m² ($138\,150\text{ Kč} / 143\text{ m}^2$). Pro ověření výše stanoveného měsíčního nájemného Zpracovatel provedl průzkum trhu, kdy dohledal nabídku k pronájmu rodinného domu v blízkosti Posuzované nemovitosti, jejíž jednotková cena za m² v zásadě potvrzuje výši stanoveného nájemného (dohledaná nabídka tvoří samostatnou přílohu tohoto dokumentu).

Při ocenění věcného břemene jednotlivých oprávněných osob proto bude uvažováno s mírou užitku 50 %, tedy spoluužívání předmětu ocenění oprávněného z věcného břemene společně s další oprávněnou osobou.

Věcné břemeno bytu s oprávněním pro – Krištofiak Jozef:

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 80 let.
Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

Obvyklé roční nájemné

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
143,00 m ²	966,08	138 149,44	0,00	138 149,44
Součet ročních užitků – celkem: [Kč/rok]				138 149,44
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				* 50 %
Roční užitek: [Kč]				= 69 074,72
Míra kapitalizace: 4,50 %				
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$				
$CB_U = 69\,074,72 * ((1 + 4,5\%)^6 - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^6)$				

Hodnota věcného břemene činí = 356 278,60 Kč

Hodnota věcného břemene užívání (bytu) byla stanovena po zaokrouhlení na celé tisíce ve výši
360 000 Kč.

Věcné břemeno bytu s oprávněním pro – Krištofiaková Anežka:

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 78 let.
Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Obvyklé roční nájemné

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
143,00 m ²	966,08	138 149,44	0,00	138 149,44
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]				138 149,44
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				* 50 %
Roční užitek: [Kč]				= 69 074,72
Míra kapitalizace: 4,50 %				
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$				
$CB_U = 69\,074,72 * ((1 + 4,5\%)^{11} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{11})$				

Hodnota věcného břemene činí = 589 132,55 Kč

Hodnota věcného břemene užívání (bytu) byla stanovena po zaokrouhlení na celé tisíce ve výši
590 000 Kč.

4.2.3 Vlastní ocenění Posuzované nemovitosti

Tržní hodnota Posuzované nemovitosti je určena na základě rozdílu mezi porovnávací hodnotou, stanovenou porovnávací metodou ze sjednaných a nabídkových cen a hodnotou věcných břemen užívání:

$$3\,070\,000\text{ Kč} - 360\,000\text{ Kč} - 590\,000\text{ Kč} =$$

2 120 000 Kč

(slovy: dva miliony sto dvacet tisíc korun českých)

4.2.4 Vlastní ocenění – hodnota chráněného obydlí

Součástí odborné otázky je i stanovení hodnoty chráněného obydlí, když tato hodnota je stanovena níže.

Dlužníkovým obydlím pro stanovení hodnoty obydlí je DŮM

Průměrná velikost rodinného domu dle obce:

m² 87

Průměrná kupní cena rodinného domu dle obce:

Kč / m² * 34 982

Statistická hodnota rodinného domu:

Kč = **3 043 434**

Hodnota pozemku, na němž se obydlí nachází se dle § 4 odst. 3) neurčuje.

Součástí obydlí jsou dle § 2 odst. 2) další pozemky nezbytné k řádnému užívání

Průměrná velikost pozemku dle obce:

m² 692

Průměrná jednotková kupní cena pozemku dle obce :

Kč / m² * 422

= 292 024

$$KRCSP = I_{2\,020}/100 * I_{2\,021}/100 * I_{2\,022}/100 * I_{2\,023}/100$$

$$KRCSP = 110,1/100 * 116,1/100 * 126,1/100 * 116,9/100$$

* 1,88

Hodnota pozemku:

Kč = **549 006**

Statistická hodnota včetně pozemku:

Kč **3 592 440**

Koeficient růstu cen KRC

index za 3. kvartál roku 2024 I_{3Q2024} 260,80

index za 4. kvartál roku 2023 I_{4Q2023} 236,70

index za 4. kvartál roku 2022 I_{4Q2022} 250,60

index za 4. kvartál roku 2021 I_{4Q2021} 220,30

$$KRC = 0.4 * I_{3Q2024}/I_{4Q2021} + 0.3 * I_{3Q2024}/I_{4Q2022} + 0.3 * I_{3Q2024}/I_{4Q2023}$$

* 1,12

Částka na zajištění obydlí

Kč = **4 023 533**

Koeficient zohledňovaných osob pro 1-3 osob

* 1,00

Určená hodnota obydlí

Kč = **4 023 533**

Hodnota chráněného obydlí byla stanovena po zaokrouhlení na celé tisíce ve výši

4 020 000 Kč.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 4: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.)

5 ODŮVODNĚNÍ

Kapitola odůvodnění obsahuje interpretaci výsledky analýzy a kontrolu postupu při vypracování tohoto dokumentu.

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Předmětem ocenění je rodinný dům se zahradou, který je zatížen věcným břemenem bytu ve prospěch dvou osob. Přístup k Posuzované nemovitosti je zajištěn věcným břemenem chůze a jízdy na pozemcích jiných vlastníků ve prospěch Posuzované nemovitosti.

V rámci vypracování analýzy trhu bylo zjištěno, že na trhu v podstatě nedochází k transakcím s obdobně zatíženými nemovitostmi, proto bylo k ocenění přistoupeno ve dvou rovinách, v první rovině byla oceňována Posuzovaná nemovitost, jako by nebyla zatížena, a v druhé rovině bylo přistoupeno k ocenění věcných břemen bytu, které v podstatě představují zátěž pro Posuzovanou nemovitost.

Pro ocenění Posuzované nemovitosti byla zvolena porovnávací metoda, a to v závislosti na shromáždění dostatečného množství relevantních vzorků, které umožnily analýzu. Při výběru těchto vzorků byl zvláště zohledněn především charakter nemovitosti. Metoda porovnávání spočívala v analýze dat informací z portálu Inem.cz, kdy takto nalezené nemovitosti byly dohledány v katastru nemovitostí, které poskytují údaje o realizovaných prodejích. V rámci analýzy nemovitostního trhu však nebylo dohledáno dostatečné množství relevantních vzorků rodinných domů v rámci realizovaných prodejů, proto byla materie použitelných vzorků rozšířena o vzorky získané z nabídkových cen (portál Inem.cz). Z tohoto důvodu Zpracovatel nestanovil obvyklou cenu, ale tržní hodnotu. ***I když byla určena tržní hodnota, je pravděpodobné, že se blíží ceně obvyklé. Je však nutné podotknout, že pro stanovení obvyklé ceny nebyl k dispozici dostatečný počet vzorků, které by reflektovaly vnitřní stav nemovitosti.*** Dále byly mírné odlišnosti vyrovnány pomocí aplikace korekčních koeficientů, což vedlo k vyšší porovnatelnosti.

**Porovnávací hodnota „nezatížené“ Posuzované nemovitosti byla pomocí porovnávací metody stanovena na
3 070 000 Kč.**

Hodnota věcných břemen bytu váznoucích na Posuzované nemovitosti byla určena v souladu s oceňovací vyhláškou (§39a), když roční nájemné bylo určeno jako předpokládaný výnos z Posuzované nemovitosti při jejím pronájmu. Výše předpokládaného nájemného byla rámcově ověřena dohledanou nabídkou k pronájmu.

Hodnota věcných břemen bytu tak činí:

$$360\,000\text{ Kč} + 590\,000\text{ Kč} = 950\,000\text{ Kč}$$

S ohledem na skutečnost, že věcná břemena bytu v podstatě představují zátěž pro Posuzovanou nemovitost, lze očekávat, že kupující by požadoval slevu z kupní ceny minimálně ve výši hodnoty

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674

věcných břemen, tedy porovnávací hodnota Posuzované nemovitosti je určena jako rozdíl porovnávací hodnoty „nezatížené“ nemovitosti a hodnot věcných břemen (3 070 000 Kč - 950 000 Kč).

**Porovnávací hodnota „zatížené“ Posuzované nemovitosti byla stanovena na
2 120 000 Kč.**

Stanovenou porovnávací hodnotu je tedy možné vnímat jako hodnotu, kterou lze interpretovat jako očekávanou dosaženou hodnotu při prodeji Posuzované nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.

**Tržní hodnota Posuzované nemovitosti byla pomocí porovnávací metody stanovena na
2 120 000 Kč.**

Dále byla určena hodnota chráněného obydlí, když jedním z parametrů je určení počtu zohledňovaných osob. Zpracovateli nejsou dostupné konkrétní informace o rodinném stavu, rodinné situaci a dalších okolnostech povinných, proto předpokládá dle §9 odst. 3 písm. b nařízení vlády č. 189/2019 Sb., počet zohledňovaných osob 1-3.

**Hodnota chráněného obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení činí:
4 020 000 Kč.**

Pokud jsou pravdivé informace sdělené při místním šetření, tedy že v Posuzované nemovitosti trvale žijí povinní jejich děti a rodiče, a dále při předpokladu, že Posuzovaná nemovitost tvoří funkční celek, tak s ohledem na výše zjištěné (porovnávací hodnota „nezatížené“ i „zatížené“ nemovitosti) a hodnotu chráněného obydlí, lze dospět k závěru, že se jedná o chráněné obydlí dlužníka.

5.2 KONTROLA POSTUPU

Pro určení tržní hodnoty:

- A. Zdrojem dat byla obhlídka vnějších i vnitřních prostor při místním šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří. Informace sdělené při místním šetření.
- B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- C. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- D. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení tržní hodnoty.
- E. Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena tržní hodnota nemovité věci.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 5: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.)

6 ZÁVĚR

Tento znalecký posudek podal odpověď na úkoly stanovené Zadavatelem.

6.1 CITACE ZADANÝCH ÚKOLŮ

Úkol:

- *Určení aktuální obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 278, na níž stojí stavba č.p. 362, rodinný dům, zahrada parc. č. 277 a parc. č. 279, k.ú. Jindřichovice pod Smrkem*
- *Ve smyslu nařízení vlády 189/2019 Sb., o způsobu určení hodnoty obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení, insolvenční správce žádá o určení hodnoty obydlí, včetně výpočtu, a zároveň žádá o stanovisko, zdali se jedná o chráněné obydlí dlužníka či nikoliv.*

6.2 ODPOVĚĎ

Znalecká kancelář při stanovení tržní hodnoty Posuzované nemovitosti, vycházela z přímé porovnávací metody. Dále byla tržní hodnota upravena o vliv věcných břemen bytu. Na tomto základě stanovuje tržní hodnotu ve výši

2 120 000 Kč

(slovy: dva miliony sto dvacet tisíc korun českých).

Znalecká kancelář při stanovení hodnoty ideálního podílu obydlí, který dlužník není povinen vydat ke zpeněžení vycházela z programu NEMExpress a stanovuje tuto hodnotu ve výši

4 020 000 Kč

(slovy: čtyři miliony dvacet tisíc korun českých).

Znalecká kancelář, na základě provedeného místního šetření v místě Posuzované nemovitosti, zjistila, že dlužník má na Posuzované nemovitosti evidováno trvalé bydliště a dle sdělení paní Heleny Křištofiakové se na adrese Posuzované nemovitosti nacházejí další rodinní příslušníci, konkrétně matka, otec dlužníka, manželka dlužníka a dvě děti, kterým poskytují výživné. Přestože tato zjištění jsou relevantní, Znalecká kancelář si je vědoma, že není oprávněna posuzovat právní otázky týkající se chráněného obydlí. Tato posouzení náleží příslušným právním orgánům.

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Tento znalecký posudek je platný za předpokladu neexistence žádných omezujících vlivů na právní charakter Posuzované nemovitosti (nájemní smlouva, pachtovní smlouva, věcná břemena, ...), vyjma výše uvedených. Na Posuzované nemovitosti byla shledána věcná břemena, která byla v rámci ocenění zohledněna.

Zpracovatel se opírá o doložená data a nenese odpovědnost za jejich správnost a pravdivost.

Místní šetření nebylo na vzorcích provedeno, a je tedy vycházeno z údajů, které jsou dohledatelné z veřejně dostupných zdrojů. Tyto informace považuje Zpracovatel za věrohodné.

Místní šetření v rámci Posuzované nemovitosti bylo provedeno patrně na všech částech.

Zpracovatel předpokládá. obvyklou funkčnost všech prvků a částí Posuzované nemovitosti.

Výpočty jsou prováděny v MS excel.

Dalším předpokladem je, že nemovitostní trh se vyvíjel přibližně shodně, tak jak jej zachycuje HB Index (ČSOB Index).

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 6: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.)

7 SEZNAMY

7.1 SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obrázek 1: Lokalita Posuzovaná nemovitost</i>	<i>7</i>
<i>Obrázek 2: Posuzovaná nemovitost v katastrální mapě</i>	<i>8</i>
<i>Obrázek 3: Pozemek parc. č. 277</i>	<i>9</i>
<i>Obrázek 4: Pozemek par. č. st. 278</i>	<i>10</i>
<i>Obrázek 5: Pozemek parc. č. 279</i>	<i>10</i>
<i>Obrázek 6: Záplavové území Posuzované nemovitosti.....</i>	<i>11</i>
<i>Obrázek 7: Územní plán</i>	<i>12</i>
<i>Obrázek 8: Zaměření plochy podlaží pro 2.NP (podkroví)</i>	<i>17</i>

7.2 SEZNAM TABULEK

<i>Tabulka 1: Vlastnické právo</i>	<i>8</i>
<i>Tabulka 2: Výpočet hrubé podlahové plochy Posuzované nemovitosti.....</i>	<i>17</i>
<i>Tabulka 3: Výpočet hrubé podlahové plochy – vzorek 1</i>	<i>18</i>
<i>Tabulka 4: Výpočet hrubé podlahové plochy vzorek 2</i>	<i>19</i>
<i>Tabulka 5: Výpočet hrubé podlahové plochy – vzorek 3</i>	<i>20</i>
<i>Tabulka 6: Výpočet hrubé podlahové plochy – vzorek 4</i>	<i>21</i>
<i>Tabulka 7: Výpočet hrubé podlahové plochy – vzorek 5</i>	<i>22</i>
<i>Tabulka 8: Aplikace korekčních koeficientů</i>	<i>26</i>
<i>Tabulka 9: Výsledky analýzy dat</i>	<i>27</i>

7.3 SEZNAM PŘÍLOH

<i>Příloha 1: Výpis z katastru nemovitostí – LV 107</i>	<i>37</i>
<i>Příloha 2: Přehled vlastnictví s nemovitostmi</i>	<i>43</i>
<i>Příloha 3: Fotodokumentace Posuzované nemovitosti pořízená při místním šetření</i>	<i>44</i>
<i>Příloha 4: Nabídka k prodeji – vzorek 1.....</i>	<i>46</i>
<i>Příloha 5: Nabídka k prodeji – vzorek 2.....</i>	<i>47</i>
<i>Příloha 6: Nabídka k prodeji - vzorek 3</i>	<i>48</i>
<i>Příloha 7: Nabídka k prodeji - vzorek 4</i>	<i>49</i>
<i>Příloha 8: Nabídka k prodeji - vzorek 5</i>	<i>50</i>
<i>Příloha 9: Nabídka k pronájmu rodinného domu č. 1</i>	<i>51</i>

8 DALŠÍ NÁLEŽITOSTI

Za zpracování předkládaného znaleckého posudku byla mezi Zadavatelem a Zpracovatelem předem domluvena smluvní odměna, která je účtována na základě samostatného dokladu. Tato odměna nikterak nezávisí na výsledcích provedeného zkoumání.

Ke zpracování tohoto dokumentu nebyl přizván konzultant.

Osoby, které se podílely na zpracování tohoto znaleckého posudku, jsou osobnímu stvrzení, doplnění nebo bližšímu vysvětlení znaleckého posudku k dispozici ve veřejné podobě:

doc. Ing. Jaromír Vrbka, MBA, PhD.

Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.

Ing. Klára Sedláková

Bc. Jakub Dalihod

Ing. Šárka Konheřrová

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek podala znalecký kancelář zapsaná v seznamu znalců, resp. znaleckých kanceláří, vedeným Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí a odvětví Oceňování obchodních závodů.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 016629/2025.

Otisk znalecké pečeti:

V Českých Budějovicích dne 25.02.2025

Podpis jednatele znalecké kanceláře:



Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.
Jednatel

9 PŘÍLOHY

Příloha 1: Výpis z katastru nemovitostí – LV 107

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2025 11:15:02				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 57 INS 21995 / 2024 pro Jan Kubálek, JUDr.				
Okres: CZ0513 Liberec		Obec: 564133 Jindřichovice pod Smrkem		
Kat.území: 660515 Jindřichovice pod Smrkem		List vlastnictví: 107		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Krištofiak Jan, [REDACTED]				
B Nemovitosti				
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
				Způsob ochrany
	277	1294	zahrada	zemědělský půdní fond
	278	114	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Jindřichovice pod Smrkem, č.p. 362, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 278				
	279	770	zahrada	zemědělský půdní fond
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B				
Typ vztahu				
o Věcné břemeno chůze a jízdy				
Oprávnění pro				
Parcela: 277, Parcela: 279				
Povinnost k				
Parcela: 283				
Listina Smlouva o převodu nemovitosti RI 474/1975 kupní ze dne 5.6.1975, registr. dne 5.6.1975.				
POLVZ:13/1975 Z-6000013/1975-532				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Věcné břemeno bytu				
Oprávnění pro				
Krištofiak Jozef, [REDACTED]				
[REDACTED] RČ/IČO: [REDACTED]				
Povinnost k				
Parcela: 278				
Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná NZ-470/2021 ze dne 01.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2021 11:19:26. Zápis proveden dne 29.09.2021.				
V-1643/2021-532				
Pořadí k 06.09.2021 11:19				
o Věcné břemeno bytu				
Oprávnění pro				
Krištofiaková Anežka, [REDACTED]				
[REDACTED] RČ/IČO: [REDACTED]				
Povinnost k				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2025 11:15:02

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564133 Jindřichovice pod Smrkem
Kat.území: 660515 Jindřichovice pod Smrkem List vlastnictví: 107
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu**Povinnost k****Parcela: 278**

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná NZ-470/2021 ze dne 01.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2021 11:19:26. Zápis proveden dne 29.09.2021.

V-1643/2021-532

Pořadí k 06.09.2021 11:19

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 3 248 326,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro**Cihlářová Monika Mgr.,****RČ/IČO:****Povinnost k****Parcela: 277, Parcela: 278, Parcela: 279**

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Kutná Hora, Mgr. Veronika Jakubovská, č.j.192 EX-722/2022 - 22 ze dne 24.10.2022. Právní moc ke dni 11.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2023 11:53:57. Zápis proveden dne 02.11.2023.

V-1258/2023-532

Pořadí k 10.10.2023 11:53**D Poznámky a další obdobné údaje****Typ vztahu**

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Alan Havlice,**Povinnost k****Křištofiak Jan,****RČ/IČO:**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník, JUDr. Alan Havlice, č.j. 197 EX-3387/2021 -13 k č.j. 40 EXE 1494/2021-15 ze dne 15.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2021 06:17:04. Zápis proveden dne 17.12.2021; uloženo na prac. Frýdlant

Z-1136/2021-532

Související zápisy**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti****Povinnost k****Křištofiak Jan,****RČ/IČO:****Parcela: 277, Parcela: 278, Parcela: 279**

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Jeseník, JUDr. Alan Havlice, č.j. 197 EX-3387/2021 -17 ze dne 15.12.2021. Právní moc ke dni 22.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2021 06:17:04. Zápis proveden dne 17.12.2021; uloženo na prac. Frýdlant

Z-1136/2021-532

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Jeseník, JUDr. Alan Havlice, č.j. 197 EX-3387/2021 -17 ze dne 28.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2024 20:21:56. Zápis

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2025 11:15:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564133 Jindřichovice pod Smrkem

Kat.území: 660515 Jindřichovice pod Smrkem

List vlastnictví: 107

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

proveden dne 02.09.2024; uloženo na prac. Frýdlant

Z-900/2024-532

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr. Veronika Jakubovská, [REDACTED]

Povinnost k

Krištofiak Jan, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Kutná Hora, Mgr. Veronika Jakubovská, č.j.192 EX-205/2022 -7 k č.j. 50 EXE 176/2022-13 ze dne 09.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2022 18:37:06. Zápis proveden dne 11.02.2022; uloženo na prac. Frýdlant

Z-179/2022-532

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Krištofiak Jan, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 277, Parcela: 278, Parcela: 279

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Kutná Hora, Mgr. Veronika Jakubovská, č.j.192 EX-205/2022 -10 ze dne 09.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2022 18:37:10. Zápis proveden dne 15.02.2022; uloženo na prac. Frýdlant

Z-180/2022-532

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, [REDACTED]

Povinnost k

Krištofiak Jan, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-město, Mgr. Jan Krejsta, č.j. 159 EX-00296/2024 -008 k č.j. 40 EXE 366/2024-12 ze dne 02.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2024 13:00:16. Zápis proveden dne 04.04.2024; uloženo na prac. Frýdlant

Z-400/2024-532

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Krištofiak Jan, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 277, Parcela: 278, Parcela: 279

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město, Mgr. Jan Krejsta, č.j. 159 EX-00296/2024 -014 ze dne 03.04.2024. Právní moc ke dni 15.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2024 13:00:33. Zápis proveden dne 05.04.2024; uloženo na prac. Frýdlant

Z-401/2024-532

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Brno-město, Mgr. Jan Krejsta, č.j. 159 EX-00296/2024 -066 ze dne 28.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2024 13:00:22. Zápis proveden dne 29.05.2024; uloženo na prac. Frýdlant

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2025 11:15:02

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564133 Jindřichovice pod Smrkem
Kat.území: 660515 Jindřichovice pod Smrkem List vlastnictví: 107
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-585/2024-532

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, [REDACTED]

Povinnost k

Krištofiak Jan, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-883/2024 -11 ze dne 18.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2024 20:02:42. Zápis proveden dne 22.04.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-6591/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Krištofiak Jan, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 277, Parcela: 278, Parcela: 279

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov, Mgr. Jaroslava Schafferová, č.j. 198EX-883/2024 -12 ze dne 18.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2024 20:02:44. Zápis proveden dne 24.04.2024; uloženo na prac. Frýdlant

Z-457/2024-532

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, [REDACTED]

Povinnost k

Krištofiak Jan, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-město, Mgr. Jan Krejsta, č.j. 159 EX-00459/2024 -033 spojeno s 159 EX 00296/24, k č.j. 40 EXE 527/2024-12 ze dne 14.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2024 13:00:07. Zápis proveden dne 29.05.2024; uloženo na prac. Frýdlant

Z-577/2024-532

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Krištofiak Jan, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 277, Parcela: 278, Parcela: 279

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město, Mgr. Jan Krejsta, č.j. 159 EX-00459/2024 -048 ze dne 23.05.2024. Právní moc ke dni 10.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2024 13:00:18. Zápis proveden dne 29.05.2024; uloženo na prac. Frýdlant

Z-578/2024-532

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Brno-město, Mgr. Jan Krejsta, č.j. 159 EX-00459/2024 -093 ze dne 09.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2024 13:00:06. Zápis proveden dne 16.07.2024; uloženo na prac. Frýdlant

Z-705/2024-532

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2025 11:15:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564133 Jindřichovice pod Smrkem

Kat.území: 660515 Jindřichovice pod Smrkem

List vlastnictví: 107

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu**o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, [REDACTED]

Povinnost k

Křištofiak Jan, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-město, Mgr. Jan Krejsta, č.j. 159 EX-00370/2024 -016 spojeno s 159 EX 00296/24, k č.j. 50 EXE 463/2024-12 ze dne 09.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2024 13:00:22. Zápis proveden dne 29.05.2024; uloženo na prac. Frýdlant Z-579/2024-532

*Související zápisy***Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Křištofiak Jan, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 277, Parcela: 278, Parcela: 279

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město, Mgr. Jan Krejsta, č.j. 159 EX-00370/2024 -045 ze dne 23.05.2024. Právní moc ke dni 03.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2024 13:00:01. Zápis proveden dne 29.05.2024; uloženo na prac. Frýdlant

Z-580/2024-532

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Brno-město, Mgr. Jan Krejsta, č.j. 159 EX-00370/2024 -078 ze dne 25.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2024 16:00:20. Zápis proveden dne 27.06.2024; uloženo na prac. Frýdlant

Z-657/2024-532

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Škarpa Jan, [REDACTED]

Povinnost k

Křištofiak Jan, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 206 EX 712/24-12 ze dne 21.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2024 21:31:02. Zápis proveden dne 26.06.2024; uloženo na prac. Praha

Z-30509/2024-101

*Související zápisy***Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Křištofiak Jan, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 277, Parcela: 278, Parcela: 279

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 4, Mgr. Jan Škarpa, č.j. 206 Ex-712/2024 -19 ze dne 24.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2024 21:31:01. Zápis proveden dne 27.06.2024; uloženo na prac. Frýdlant

Z-655/2024-532

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2025 11:15:02

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564133 Jindřichovice pod Smrkem
Kat.území: 660515 Jindřichovice pod Smrkem List vlastnictví: 107
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Křištofiak Jan,

RČ/IČO:

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná NZ-470/2021 ze dne 01.09.2021.
Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2021 11:19:26. Zápis proveden dne 29.09.2021.

V-1643/2021-532

Pro: Křištofiak Jan,

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
277	74712	1294
279	74712	770

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 22.01.2025 11:31:19

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Přehled vlastnictví s nemovitostmi

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 22.01.2025 08:15

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 57 INS 21995 / 2024 pro Smrčka a Kubálek v.o.s.

Oprávněný subjekt

RČ/IČO

Char.

Krištofiak Jan

2

Právní vztah nezadán

Okres CZ0513 Liberec

Obec **564133 Jindřichovice pod Smrkem**

Kat.území 660515 Jindřichovice pod Smrkem

List vlastnictví 107

Spoluvl.podíl

Parcela	Díl Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
277	1294	2	zahrada		A	DKM
278	114	2	zast. pl.			DKM
279	770	2	zahrada		A	DKM

ČP-E/Způsob využití

Parcelní číslo

Typ

Řízení

Jindřichovice pod Smrkem, č.p. 362
rod.dům

278

budova s číslom popisným

Z-2530/2022-532

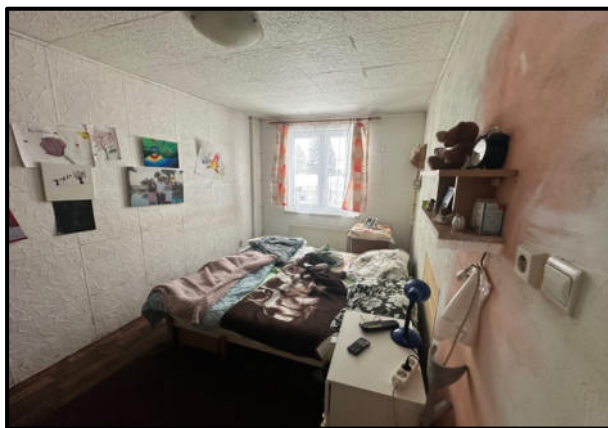
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://czuk.gov.cz/>.

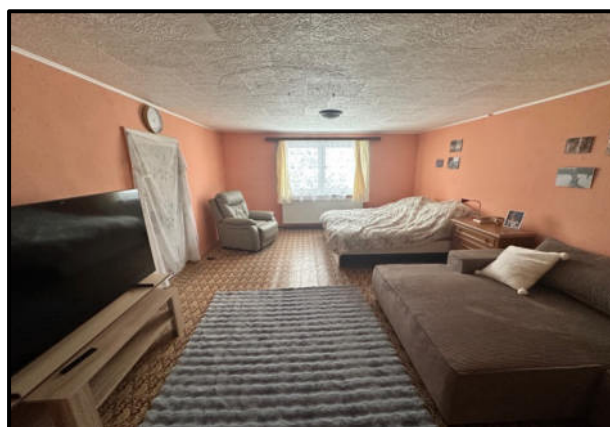
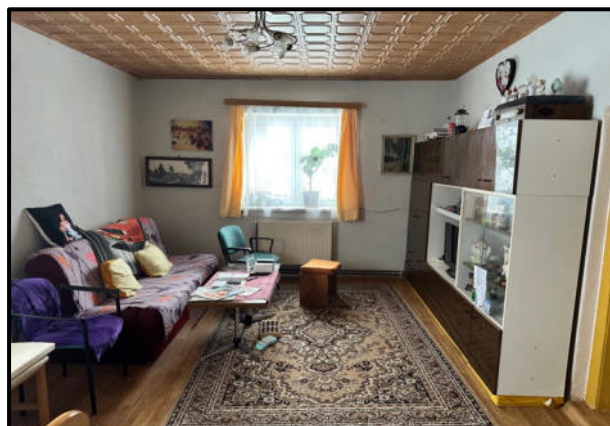
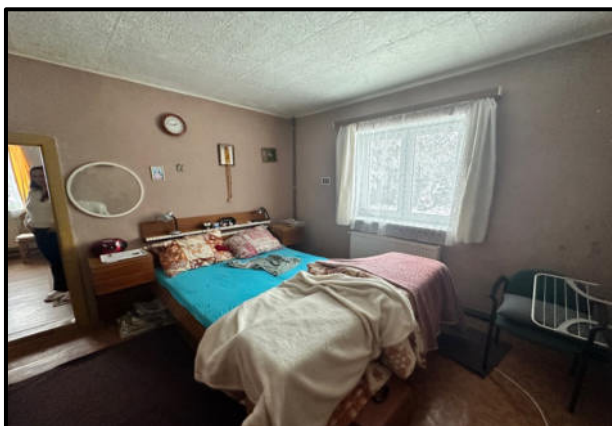
Vyhotovil: VPUSER

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
strana 1/1

22.01.2025 08:40

Příloha 3: Fotodokumentace Posuzované nemovitosti pořízená při místním šetření





Příloha 4: Nabídka k prodeji – vzorek 1

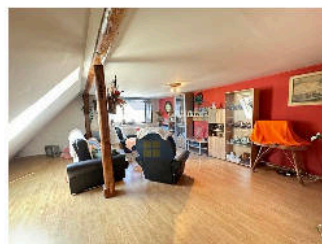
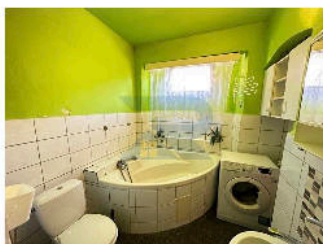
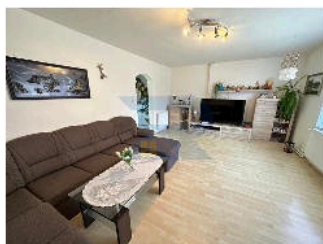
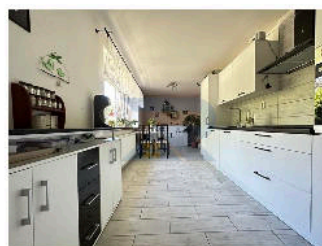
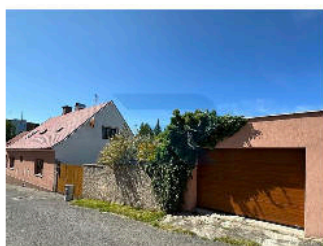
Prodej, Rodinný dům, 183 m², Myslbekova, Nové Město pod Smrkem, okres Liberec

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Myslbekova, Nové Město pod Smrkem, okres Liberec	Cena	3 900 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu, cena k jednání	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	477 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektrina	230V
Vytápění	Ústřední vytápění	Užitná plocha	183 m ²
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod

Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 4+1, umístěný v obci Nové Město pod Smrkem, ul. Myslbekova. Tato oblast je tvořena rozmanitou okolní krajinou plnou výhledů, romantických údolí, skal a lesů s nepřeberným množstvím výletů - výšlapů na Smrk, zámky Frýdlant a polská Czocha, Obří sud, lázně Libverda či pro lyžaře atraktivní sjezdovka s kabinkovou lanovkou Swieradow Zdroj. Obec Nové město pod Smrkem je ideální výchozí místo pro turistiku a cykloturistiku, jedná se o velmi atraktivní lokalitu Singltreku pod Smrkem - síť zhruba 80 km stezek pro jízdní kola všech náročností. Na pozemku o celkové výměře 477 m² se nachází rodinný dům, jehož užitná plocha činí 183 m². K domu dále náleží garáž a zděná kolna, která může být využívána jako dílna a prostor pro uskladnění uhlí či dřeva. V přízemí domu nalezneme vstupní chodbu, velkoryse prostorný a celodenně prosvětlený obývací pokoj, dále kuchyňský kout s jídelnou, včetně kuchyňské linky s vestavěnými spotřebiči zhotovené na zakázku, ložnici a koupelnu s rohovou vanou. Druhé patro nabízí další dva velmi prostorné pokoje a výlez do půdního prostoru, který slouží k uskladnění sezónních věcí. Před domem můžete posedět na terase se zavinovací markýzou a grilem. Zahrada okolo domu je perfektně udržovaná a poskytuje příjemný prostor pro zábavu i relaxaci. Nemovitost je napojena na elektřinu (rozvedena v mědi), vodovodní řád i kanalizaci. Vytápění je zajištěno centrálním kotlem na tuhá paliva, který stačí naplnit pouze jednou týdně, tudíž jeho obslužnost je velmi nenáročná. Okna v domě jsou z většiny plastová, střecha plechová. Nabízená nemovitost je ideální volbou pro rodiny s dětmi, k trvalému bydlení, odpočinku či pro sportovně založené jedince, kteří dokonale využijí její potenciál. Neváhejte kontaktovat makléře o prohlídku, výhodné financování či prodej vaší nemovitosti rádi zajistíme.

Fotodokumentace



Příloha 5: Nabídka k prodeji – vzorek 2

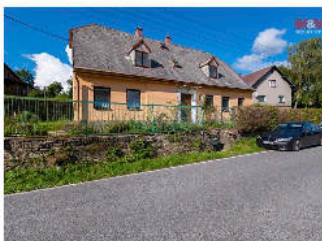
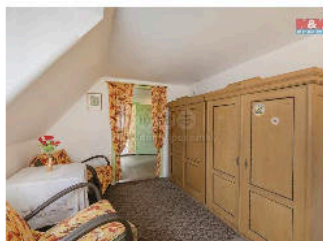
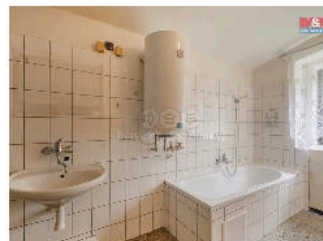
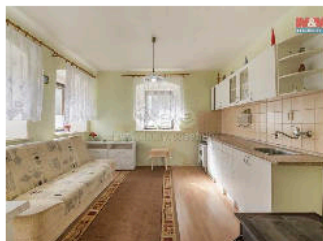
Prodej, Rodinný dům, 120 m², Jindřichovice pod Smrkem, okres Liberec

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Jindřichovice pod Smrkem, okres Liberec	Cena	2 400 000 Kč
Poznámka k ceně	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.		
Plocha pozemku	399 m ²	Konstrukce	Cihlová
Typ objektu	Patrový	Stav	Před rekonstrukcí
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Elektrina	230V a 400V
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Užitná plocha	120 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	1	Kanalizace	Jímka
		Voda	Místní zdroj

Hledáte Vaše vysněné bydlení na venkově? Kde je ničím nerušený klid a malebná příroda? Pak mám pro Vás moc hezký dům v Jindřichovicích pod Smrkem. Jedná se o dvoupodlažní dům z roku 1890. V přízemí je kuchyň, obývací pokoj, komora, koupelna a WC. V patře jsou tři ložnice. Dům je částečně podsklepený. Má zadní východ na zahradu a k další budově - stodola, která má čtyři samostatné místnosti. Vytápění je řešeno v obytných místnostech kamny na tuhá paliva, odpady jsou do vyvážecí žumpy, voda ze studny. Jindřichovice se pyšní dvěma větrnými elektrárnami, které když běží a vyrábí, veškerá spotřeba elektřiny je pokryta právě touto ekologickou elektřinou. Je zde velmi hezké okolí ke sportovnímu využití, ale i na procházky v přírodě. Kousek od domu je Žijící skanzen, v Novém Městě pod Smrkem singltrek, v nedalekém Polsku skvělá sjezdovka na lyžařské využití a v letních měsících stezka korunami stromů. Dále pak Lázně Libverda, rozhledna Smrk. Dům je určen k rekonstrukci. Těším se na prohlídku.

Fotodokumentace



Příloha 6: Nabídka k prodeji - vzorek 3

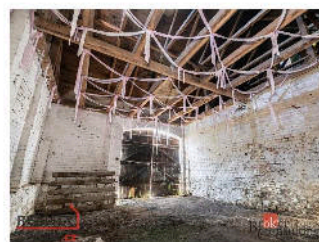
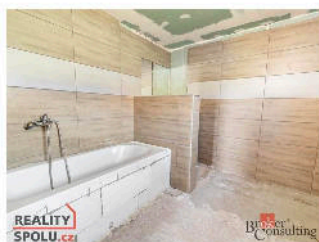
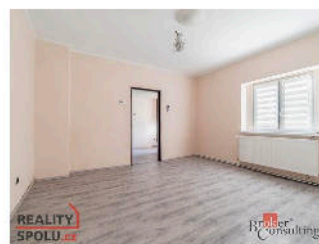
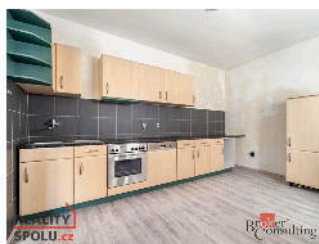
Prodej, Rodinný dům, 120 m², Hajniště č.p. 93, Nové Město pod Smrkem, okres Liberec

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Hajniště č.p. 93, Nové Město pod Smrkem, okres Liberec	Cena	3 950 000 Kč
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	1401 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Užitná plocha	120 m ²	Voda	Vodovod

Jste milovníci sportu, přírody, hledáte trvalé či rekreační bydlení? Právě pro vás nabízíme k prodeji rodinný dům v Novém Městě pod Smrkem. Nemovitost je po částečné rekonstrukci – okna, dveře, střecha, topení, podlahy, kuchyně, radiátory, elektrokotel i z části koupelna. Dům je atypicky dispozičně řešený, nachází se v něm ložnice, pokoj, kuchyň, rozlehlá stodola, kterou lze předělat i na bytový prostor, dokonce lze využít k přestavbě i půdu. Dále je v domě místnost, která se dá využít pro účely vybudování sauny, vířivky či posilovny. Dům je z velké části podsklepen. Rodinný domek je v blízkosti přírody a lesa. Pokud jste milovníky cyklistiky, budete nadšeni ze známého a hojně navštěvovaného Singltreku, kdy se můžete v létě i vykoupat v přírodním koupališti. Nové Město je vyhledávanou turistickou lokalitou, jelikož leží pod nejvyšší horou Jizerských hor. Samozřejmostí je občanská vybavenost v pěší vzdálenosti. V dojezdové vzdálenosti jsou města Frýdlant, Hejnice, Lázně Libverda, Liberec, Świeradów-Zdrój v Polsku, kde můžete navštívit lázně včetně skiareálu, kde si na své přijdou milovníci jak sjezdového, tak běžeckého lyžování. Financování nemovitosti pro vás připravíme. Neváhejte a domluvte si osobní prohlídku ještě dnes.

Fotodokumentace

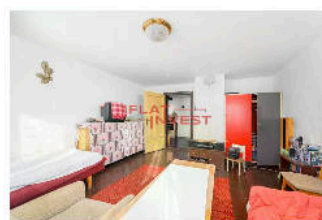
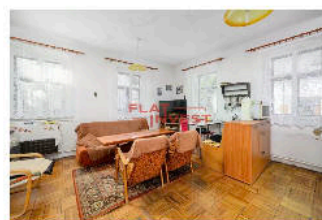
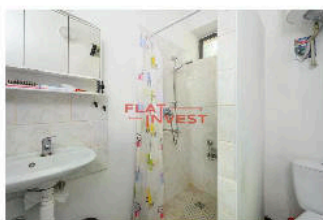


Příloha 7: Nabídka k prodeji - vzorek 4

Prodej, Rodinný dům, 86 m², Jindřichovická, Nové Město pod Smrkem, okres Liberec**Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)**

Lokalita	Jindřichovická, Nové Město pod Smrkem, okres Liberec	Cena	2 150 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	308 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Elektrika	230V	Vytápění	Plynový kotel
Garáž	Ne	Podlahová plocha	92 m ²
Užitná plocha	86 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Připravili jsme pro vás k prodeji malý rodinný dům v malebné krajině pod Jizerskými horami, v obci Nové Město pod Smrkem. Dům je patrový a je v původním stavu, určený k rekonstrukci novým majitelem dle vlastních představ. Je napojen na elektřinu, plyn, veřejnou kanalizaci a vodovod. V přízemí domu nalezneme kuchyň s obývacím pokojem, ložnici a koupelnu, dále chodbu s východem na zahradu a sklep pro skladování paliva. V prvním patře je jeden pokoj a dvě místnosti pro skladování či vybudování dalších obytných místností. Doporučujeme prohlídku.

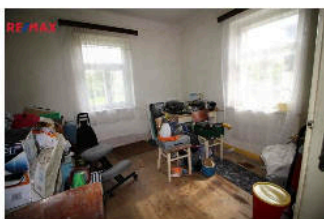
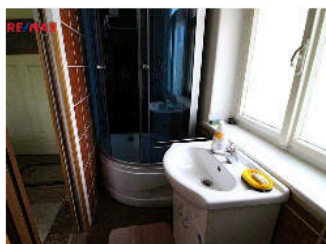
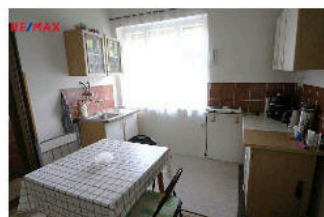
Fotodokumentace

Příloha 8: Nabídka k prodeji - vzorek 5

Prodej, Rodinný dům, 126 m², U hřiště, Nové Město pod Smrkem, okres Liberec**Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)**

Lokalita	U hřiště, Nové Město pod Smrkem, okres Liberec	Cena	2 700 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	735 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Podlahová plocha	150 m ²	Užitná plocha	126 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	2	Voda	Vodovod

REZERVOVÁNO - REZERVOVÁNO - Hledáte příjemné místo k bydlení? Dům tak akorát a v pěkném prostředí? S přiměřeným pozemkem? Dům s duší? Tak přesně takový vám právě nabízíme ke koupi. Zachovalý, cca stoletý zděný dům, v klidové zástavbě rodinných domů, umístěný v zahradě s obytnou plochou 126 m². Svoji dispozicí a rozměry je vhodný pro život čtyřčlenné rodiny. Do domu se vstupuje po několika schodech přes zádveři. Z prostorné, centrální chodby je přímý vstup do pokoje a kuchyně. Z té potom do obývacího pokoje nebo do koupelny s toaletou. Z chodby se dostanete po původním dřevěném schodišti do patra, kde je chodba, dvě samostatné ložnice a dvě půdičky. Nad patrem je ještě další půda, přístupná rovněž pohodlně po dřevěném schodišti. Svoji výškou je však vhodná jen jako úložný prostor. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod a je zaveden elektrický proud. Teplá voda je zajištěna elektrickým boilerem a topí se kamny na pevná paliva. Koupelna s toaletou byly zbudovány nově a proto rozvody vody a odpadu jsou nové, stejně tak elektrina v přízemí. Dům je částečně podsklepen a na pozemku se ještě nachází zděná kůlna o výměře cca 20m². Parkovat lze přímo na pozemku nebo pohodlně na ulici přímo před domem. Okolí nabízí celoročně bohaté sportovní vyžití. Ať jsou to turistické trasy, cyklistické trasy, vyhlášený singltrek a koupaliště v létě nebo běžecké trasy a nedaleká sjezdovka v zimě. Dům je nyní využívám pouze minimálně a čeká na nové majitele. Je tedy ihned k dispozici. Pokud vám zde chybí jakákoliv informace, neváhejte mě kdykoli kontaktovat, jsem vám k dispozici.

Fotodokumentace

Příloha 9: Nabídka k pronájmu rodinného domu č. 1

Pronájem, Rodinný dům, 360 m², U Zahrádek, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou**Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)**

Lokalita	U Zahrádek, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Cena	35 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	560 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Vytápění	Plynový kotel
Garáž	Ano	Užitná plocha	360 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Nabízíme k pronájmu velmi pěkný rodinný dům o dispozici 6+kk se zahradou o velikosti cca 560 m², v klidné části vilové čtvrti v Jablonci nad Nisou, Mšeno nad Nisou. Dům sestává ze dvou nadzemních podlaží, půdního prostoru a je plně podsklepen. Celková užitná plocha domu je cca 360m² vč. dvojgaráže(každé patro cca 100m²). K domu náleží předsunuté parkovacího stání pro další 2 vozy. Dvojgaráž tvoří s domem jeden funkční celek rozdělený prosklenou chodbou. Zázemí domu doplňuje odnímatelná pergola umístěná na zahradní terase přístupné přímo z obývacího pokoje a samostatný venkovní krb. Vnitřní dispozici domu tvoří v přízemí vchod s předsíní, prostorný obývací pokoj spojený s kuchyní a jídelnou a hostinský pokoj(pracovna) o velikosti cca 25 m². Součástí přízemí je samostatná toaleta a koupelna se sprchovým koutem. V patře se nachází ložnice s šatnou a dva prostorné dětské pokoje a další samostatná šatna. V patře je také další koupelna s vanou a samostatná toaleta. Dům je vybavený kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči, jako je elektrická trouba, indukční deska, myčka nádobí a lednice. Součástí vybavení je také na míru vyhotovený jídelní stůl vč. židlí a dále pak další kuchyňské vybavení a vestavný nábytek. Dům lze po dohodě i částečně vybavit nábytkem jako obývací stěna, drobné skříně, komody a knihovny, postele, TV, eventuálně i nádobí a další zařízení do kuchyně atp. Vytápění domu a ohřev vody je řešen pomocí plynového kotle, resp. boileru, vše umístěné v 1PP domu. Součástí je i možnost připojení telefonu, internetu a satelitní TV. V blízkosti je mateřská škola, základní škola a autobusové MHD spojení. Zbytek občanské vybavenosti v docházkové vzdálenosti. Nájem zde činí 35.000,- Kč/měsíc + energie. Elektřinu a plyn hradí nájemce přímo dodavateli služeb. Součástí nájmu může být potenciálně i další movité vybavení domu a přístroje, vše dle dohody s vlastníkem nemovitosti. Po nájemu je vyžadováno při podpisu nájemní smlouvy složení vratné kauce ve výši 60.000,- Kč. K nastěhování možné ihned. V případě zájmu či bližších informací nás neváhejte kontaktovat.

Fotodokumentace