

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 021074/2026

| | |
|---|---|
| Zadavatel znaleckého posudku: | MI Estate s.r.o., Štefánikova 18/25, Smíchov, 150 00 Praha 5 |
| Číslo jednací: | --- |
| Účel znaleckého posudku: | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku. |
| Obor, odvětví, specializace: | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti |
| Adresa předmětu ocenění: | Hejnice č.p. 8, okres Liberec |
| Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne: | 10.02.2026 |
| Zpracováno ke dni: | 10.02.2026 |
| 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 40 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 18.03.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 8 a pozemku parc. č. st. 241, p.p.č. 342/3 a 342/1 v obci Hejnice, okres Liberec, katastrální území Hejnice na listech vlastnictví č. 671, 672 a 673 dle spoluvlastnických podílů.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku - požadavek na ocenění nemovitosti dle spoluvlastnických podílů z LV 671, 672 a 673.

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, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, informace realitních kanceláří, 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. 8 |
| Adresa předmětu ocenění: | Hejnice č.p. 8, okres Liberec |
| Kraj: | Liberecký kraj |
| Okres: | Liberec |
| Obec: | Hejnice |
| Ulice: | |
| Katastrální území: | Hejnice |

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 10.02.2026. 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 - Jakub Pražák.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

LV 671:

SJ Douša Václav a Doušová Eva 4793/10000

Douša Václav, Arnoltice 152, 46401 Bulovka

Doušová Eva, Luhová 199, 46401 Raspenava

MI Estate s.r.o., Štefánikova 18/25, Smíchov, 15000 Praha 5 5207/10000

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 8 v obci Hejnice, okres Liberec

LV 672:

SJ Douša Václav a Doušová Eva

Douša Václav, Arnoltice 152, 46401 Bulovka

Doušová Eva, Luhová 199, 46401 Raspenava

Nemovitosti:

st.p.č. 241, p.p.č. 342/3 v obci Hejnice, okres Liberec

LV 673:

MI Estate s.r.o., Štefánikova 18/25, Smíchov, 15000 Praha 5

Nemovitosti:

p.p.č. 342/1 v obci Hejnice, okres Liberec,

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Zakreslení stavby v kat. mapě se v detailech liší od skutečného stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt, skládající se ze 2 propojených částí. Stavba v západní části má 2 nadzemní podlaží a je částečně podsklepená. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví. V 1.NP se v minulosti nacházela prodejna potravin se zázemím v přízemní nepodsklepené stavbě ve východní části domu. Ve 2.NP domu v západní části se nachází byt 3+1.

Dům má kamenné základy bez izolací a je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 75 cm. Stropy tvoří zčásti cihelné klenby a zčásti jsou dřevěné trémové. Střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

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

Objekt byl postaven odhadem v roce 1910.

Vady rodinného domu:

rozvody: prvek v dezolátním stavu

vybavení: prvek v dezolátním stavu

podlahy: prvek v dezolátním stavu

okna: prvek v dezolátním stavu

střecha: prvek v dezolátním stavu

zdivo: prvek v dezolátním stavu

Stav objektu lze charakterizovat jako špatný, východní část je z důvodu havarijního stavu (vlhké masivní zdivo, propadlé dřevěné stropy vlivem zborcené části krovu) patrně k demolici. Dům je veden v KN jako stavba pro rodinnou rekreaci, což neodpovídá skutečnosti. V minulosti dům sloužil jako prodejna potravin s bytem ve 2.NP. Ke dni ocenění není obydlen a využíván. Západní část domu je oceněna dle možného využití většiny podlahových ploch jako rodinný dům.

Dispozice domu je atypická.

Podlahové plochy bytu

| | | | |
|-----------------------------------|---------------------------|--------|-----------------------------|
| bývalá prodejna: | (6,65*10,05) * | 1,00 = | 66,83 m ² |
| zádveří, chodba a schodiště: | (1,60*3,20+6,65*3,13) * | 1,00 = | 25,93 m ² |
| chodba ve 2.NP: | (6,94*2,0) * | 1,00 = | 13,88 m ² |
| pokoj: | (2,75*4,62) * | 1,00 = | 12,71 m ² |
| kuchyň: | (4,13*4,71) * | 1,00 = | 19,45 m ² |
| obývací: | (4,12*5,61) * | 1,00 = | 23,11 m ² |
| ložnice: | (2,75*5,56) * | 1,00 = | 15,29 m ² |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | | | <u>177,20 m²</u> |

Příslušenství:

Sklep: 63,7 m²

Zázemí bývalé prodejny (stavba k demolici v dezolátním stavu): 82,8 m²

Dřevěné garáže a dřevník: 46,0 m²

Příslušenství celkem: 192,5 m²

Pozemek celkem: 1538 m²

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Podlahová plocha | 172,08 m ² |
| Podlahová plocha vč. příslušenství | 369,70 m ² |

Vnitřní omítky jsou vápenné a štukové. Okna jsou dřevěná kastlová, na konci životnosti. Příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na východ a západ. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Koupelna s WC v bytě samostatně neexistují. V kuchyni je umístěn sprchový kout, u paty dřevěného schodiště je umístěn splachovací WC, zaústěný do litinového odpadního potrubí průměru 100 mm. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a dřevěné. Vchodové dveře jsou dřevěné a do prodejny kovové prosklené. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: keramická dlažba, cementový potěr

chodba: prkenná podlaha

kuchyně: lino

místnosti: lino, prkenná podlaha

Další vybavení rodinného domu chybí.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do zděné jímky. Odpad či drenážní podmok nebyl zjištěn. Zemní plyn je zaveden. Vytápění ÚT zajišťuje plynový kotel a kamna, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Funkčnost topení nebyla ověřena.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 1538 m². Pozemek je rovinatý. Oplocení pozemku tvoří dožitý drátěný plot. Trvalé porosty tvoří okrasné dřeviny: 3 smrky, 2 borovice a 3 jedle stáří cca 60 let a dále náletové dřeviny, převážně jasany. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby ve špatném stavu: dřevěná dvougaráž a dřevník, dožitý dřevěný přístřešek.

Přístup je bezproblémový z ulice Petra Bezruče.

Dům je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V Hejnicích 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. 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 s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté, v zahradě i 20leté vody).

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

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 | samostatný objekt |
| | Počet nadzemních podlaží | 2 |
| | Podsklepení | částečné |
| | PENB | G - Mimořádně nevhodná |
| | Dům byl postaven v roce | 1910 |
| | Rozsah rekonstrukce domu | bez |
| | Základy | kamenné |
| | Konstrukce | cihlová |
| | Tloušťka obvodové konstrukce | 75 cm |
| | Stropy | cihelné klenby a dřevěné trámové |
| | Střecha | sedlová |
| | Krytina střechy | eternitové šablony |
| | Klempířské prvky | pozinkované |

| | | |
|--|----------------|--|
| | Vnější omítky | chybí |
| | Vnitřní omítky | vápenné, štukové |
| | Vady domu | rozvody: prvek v dezolátním stavu vybavení: prvek v dezolátním stavu podlahy: prvek v dezolátním stavu okna: prvek v dezolátním stavu střecha: prvek v dezolátním stavu zdivo: prvek v dezolátním stavu |

| | | | | |
|--|--|--|-----------------------|--|
| Popis vnitřních prostor | Dispozice | atypický | | |
| | Typ oken | kastlová | | |
| | Příslušenství oken | chybí | | |
| | Orientace oken obytných místností | východ, západ | | |
| | Koupelna(y) | sprchový kout, umyvadlo | | |
| | Toaleta(y) | klasická toaleta | | |
| | Vstupní dveře | dřevěné a do prodejny kovové prosklené | | |
| | Typ zárubní | ocelové, dřevěné | | |
| | Vnitřní dveře | dřevěné plné | | |
| | Osvětlovací technika | lustry | | |
| | Popis místností a rozměry v m ² | Podlahová plocha | 177,20 m ² | |
| | | Podlahová plocha vč. příslušenství | 369,70 m ² | |
| | Elektrína | 230V a 400V | | |
| | Vodovod | vodovod | | |
| | Svod splašek | jímka | | |
| | Plynovod | ano | | |
| | Řešení vytápění v domě | plynový kotel, kamna | | |
| | Topná tělesa | závěsné radiátory | | |
| | Řešení ohřevu vody v domě | plynový kotel | | |
| | Podlahy v domě | ostatní: keramická dlažba, cementový potěr chodba: prkenná podlaha kuchyně: lino místnosti: lino, prkenná podlaha | | |
| Popis stavu | špatný | | | |

| | | |
|--|------------------|---------------------|
| | Velikost pozemku | 1538 m ² |
|--|------------------|---------------------|

| | | |
|-------------------------------------|----------------------------|--|
| Popis pozemku rodinného domu | Trvalé porosty | okrasné dřeviny |
| | Vedlejší stavby | dřevěná dvougaráž a dřevník, dožitý dřevěný přístřešek |
| | Sklon pozemku | rovinatý |
| | Oplocení | dožitý drátěný plot |
| | Přístupová cesta k objektu | přístupová cesta |

| | | |
|--------------------------|------------------------------|---|
| Širší vztahy | Popis okolí | zástavba rodinnými domy se zahradami |
| | Poloha v obci | východní část 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 s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody) |
| | Spojení a parkovací možnosti | zastávka vlakových a autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu |
| | Sousedé a kriminalita | 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 10.02.2026 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 majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou 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.“

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 majetkových (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 majetkových (ÚZSVM).

Pro určení hodnoty vlastnických podílů dle LV je vypočten procentuální podíl ceny zjištěné dle cenového předpisu a tímto podílem je v závěru vyčíslena cena obvyklá spoluvlastnických podílů.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Petra Bezruče 8
463 62 Hejnice
LV: 671, 672 a 673
Kraj: Liberecký
Okres: Liberec
Obec: Hejnice
Katastrální území: Hejnice
Počet obyvatel: 2 751
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **5 574,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P _i |
|--|----|----------------|
| O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel | II | 0,80 |
| 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 a autobusová zastávka | II | 0,95 |
| 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 993,00 \text{ Kč/m}^2$

Obsah

LV 671 SJ manželé Doušovi

1. Dům č.p. 8
2. Dřevěná dvougaráž
3. Dřevník
4. Přípojka kanalizace DN 150 mm
5. Žumpa zděná z cihel

LV 671 MI Estate s.r.o.

1. Dům č.p. 8
2. Dřevěná dvougaráž
3. Dřevník
4. Přípojka kanalizace DN 150 mm
5. Žumpa zděná z cihel

LV 672 SJ manželé Doušovi

1. Pozemky 342/3 a st. 241
2. Porosty

LV 673 MI Estate s.r.o.

1. Pozemek 342/1
2. 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. 523/2025 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 s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby) | I | -0,03 |
| 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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody) | III | 0,95 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,697}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,922}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

| Název znaku | č. | P _i |
|--|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 0,85 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,01 |

| | | |
|--|-----|------|
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,00 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití | III | 0,01 |
| 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 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,867}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,604}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,799}$$

LV 671 SJ manželé Doušovi

1. Dům č.p. 8

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--|--|
| Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: | § 13, typ B |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny l.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Střecha: | se šikmou nebo strmou střechou |
| Počet nadzemních podlaží: | se dvěma nadzemními podlažími |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 111 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-------------------------|-------------------------------|------------------------------------|--------|
| 1.PP | 7,90*11,20 = | 88,48 | 2,40 m |
| 1.NP část dvoupodlažní | 7,90*14,70+2,0*4,0+1,50*2,0 = | 127,13 | 3,50 m |
| 1.NP část jednopodlažní | 6,90*18,40+2,30*5,80 = | 140,30 | 2,50 m |
| 2.NP | 7,90*14,70 = | 116,13 | 3,10 m |
| | | 472,04 m² | |

Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|-------------------------|--|--------------------------------------|
| PP | 1.PP | $(7,90*11,20)*2,40 =$ | 212,35 |
| NP | 1.NP část dvoupodlažní | $(7,90*14,70)*3,50+(2,0*4,0+1,50*2,0)*2,40 =$ | 432,86 |
| NP | 1.NP část jednopodlažní | $(6,90*18,40*2,50)+(2,30*5,80*2,40) =$ | 349,42 |
| NP | 2.NP | $(7,90*14,70)*3,10 =$ | 360,00 |
| Z | zastřešení | $7,90*14,70*3,60*0,50+2,0*4,0*0,30*0,50+1,50*2,0*0,30*0,50+6,90*14,70*4,90*0,50+2,30*5,80*0,30*0,50 =$ | 461,19 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 1 815,82 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---------------------------------|---|---------------------|----------|
| 1. Základy | kamenné bez izolace | P | 100 |
| 2. Zdivo | cihelné | S | 100 |
| 3. Stropy | cihelné klenby, dřevěné trámové | S | 100 |
| 4. Střecha | dřevěný krov, sedlová střecha | S | 100 |
| 5. Krytina | eternitové šablony | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 7. Vnitřní omítky | štukové | S | 100 |
| 8. Fasádní omítky | vápenocementová | S | 100 |
| 9. Vnější obklady | chybí | C | 100 |
| 10. Vnitřní obklady | keramické obklady | S | 100 |
| 11. Schody | dřevěné | S | 100 |
| 12. Dveře | dřevěné | S | 100 |
| 13. Okna | dřevěná ven a dovnitř otevíravá | P | 100 |
| 14. Podlahy obytných místností | prkenný palubkový povrch s krytinami PVC, koberce, | S | 100 |
| 15. Podlahy ostatních místností | beton, dlažba | S | 100 |
| 16. Vytápění | ústřední topení, plnový kotel | S | 100 |
| 17. Elektroinstalace | světelná, třífázová | S | 100 |
| 18. Bleskosvod | chybí | C | 100 |
| 19. Rozvod vody | ocelové trubky | S | 100 |
| 20. Zdroj teplé vody | chybí | C | 100 |
| 21. Instalace plynu | zemní plyn | S | 100 |
| 22. Kanalizace | litinové potrubí, jímka, přepad nezjištěn | P | 100 |
| 23. Vybavení kuchyně | chybí | C | 100 |
| 24. Vnitřní vybavení | umyvadlo, WC | S | 100 |
| 25. Záchod | splachovací | S | 100 |
| 26. Ostatní | chybí | C | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|----------------|----------|-------|---------------------|
|----------------------|----------------|----------|-------|---------------------|

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|-------|-----|------|---------------|
| 1. Základy | P | 7,10 | 100 | 0,46 | 3,27 |
| 2. Zdivo | S | 22,30 | 100 | 1,00 | 22,30 |
| 3. Stropy | S | 8,40 | 100 | 1,00 | 8,40 |
| 4. Střecha | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 5. Krytina | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,80 | 100 | 1,00 | 0,80 |
| 7. Vnitřní omítky | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 8. Fasádní omítky | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 9. Vnější obklady | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Vnitřní obklady | S | 2,30 | 100 | 1,00 | 2,30 |
| 11. Schody | S | 2,40 | 100 | 1,00 | 2,40 |
| 12. Dveře | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 13. Okna | P | 5,20 | 100 | 0,46 | 2,39 |
| 14. Podlahy obytných místností | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 15. Podlahy ostatních místností | S | 1,10 | 100 | 1,00 | 1,10 |
| 16. Vytápění | S | 4,40 | 100 | 1,00 | 4,40 |
| 17. Elektroinstalace | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10 |
| 18. Bleskosvod | C | 0,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Rozvod vody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 20. Zdroj teplé vody | C | 1,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Instalace plynu | S | 0,50 | 100 | 1,00 | 0,50 |
| 22. Kanalizace | P | 2,80 | 100 | 0,46 | 1,29 |
| 23. Vybavení kuchyně | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Vnitřní vybavení | S | 5,10 | 100 | 1,00 | 5,10 |
| 25. Záchod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 |
| 26. Ostatní | C | 3,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 84,95 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,8495 |

Ocenění

| | | |
|--|---|-----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]: | = | 1 975,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,8495 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,2350 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 5 427,56 |
| Plná cena: 1 815,82 m ³ * 5 427,56 Kč/m ³ | = | 9 855 472,- Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|--|---|------------------------|
| Stáří (S): 116 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 131 roků | | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 116 / 131 = 88,5 % | | |
| Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100) | * | 0,150 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 1 478 320,80 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,799 |
| Cena stavby CS | = | 1 181 178,32 Kč |
| Dům č.p. 8 - cena zjištěná | = | 1 181 178,32 Kč |

2. Dřevěná dvougaráž

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---|
| Vedlejší stavba § 16: | typ F |
| Svislá nosná konstrukce: | dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-------|------------------------------------|----------------------------|
| 1.NP | 5,15*6,0 = | 30,90 2,10 m |
| | | 30,90 m² |

Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| NP | 1.NP | (5,15*6,0)*(2,10) = 64,89 |
| Z | zastřešení pultové | 5,10*6,0*0,40*0,50 = 6,12 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 71,01 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------|---|---------------------|----------|
| 1. Základy | betonová deska | S | 100 |
| 2. Obvodové stěny | dřevěné sloupky, prkenné pobíjení, vlnitý plech | S | 100 |
| 3. Stropy | pultová střecha | S | 100 |
| 4. Krov | | X | 100 |
| 5. Krytina | asfaltová lepenka | S | 100 |
| 6. Klempířské práce | chybí | C | 100 |
| 7. Úprava povrchů | chybí | C | 100 |
| 8. Schodiště | | X | 100 |
| 9. Dveře | dřevěná svlaková vrata | S | 100 |
| 10. Okna | chybí | C | 100 |
| 11. Podlahy | betonová | S | 100 |
| 12. Elektroinstalace | chybí | C | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S 8,30 | 100 | 1,00 | 8,30 |
| 2. Obvodové stěny | S 31,90 | 100 | 1,00 | 31,90 |
| 3. Stropy | S 21,20 | 100 | 1,00 | 21,20 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|-------|-----|------|---------------|
| 4. Krov | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 5. Krytina | S | 11,10 | 100 | 1,00 | 11,10 |
| 6. Klempířské práce | C | 1,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava povrchů | C | 6,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | S | 3,70 | 100 | 1,00 | 3,70 |
| 10. Okna | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy | S | 10,80 | 100 | 1,00 | 10,80 |
| 12. Elektroinstalace | C | 4,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 87,00 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,8700 |

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|---------------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 970,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 0,8700 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | <u>3,1440</u> |

| | | |
|---|---|----------------------|
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 2 653,22 |
| Plná cena: 71,01 m ³ * 2 653,22 Kč/m ³ | = | 188 405,15 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|--|---|---------------------|
| Stáří (S): 66 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 76 roků | | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 66 / 76 = 86,8 % | | |
| Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100) | * | <u>0,150</u> |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 28 260,77 Kč |
| Koeficient pp | * | <u>0,799</u> |
| Cena stavby CS | = | 22 580,36 Kč |
| Dřevěná dvougaráž - cena zjištěná | = | 22 580,36 Kč |

3. Dřevník

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---|
| Vedlejší stavba § 16: | typ F |
| Svislá nosná konstrukce: | dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-------|------------------------------------|----------------------------|
| 1.NP | 3,0*5,30 = | 15,90 2,10 m |
| | | 15,90 m² |

Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|------------|------------------------|--------------------------------------|
| NP | 1.NP | $(3,0*5,30)*(2,10) =$ | 33,39 |
| Z | zastřešení | $3,0*5,30*0,30*0,50 =$ | 2,39 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 35,78 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------|---|---------------------|----------|
| 1. Základy | betonové patky | S | 100 |
| 2. Obvodové stěny | dřevěné sloupky, prkenné pobíjení, vlnitý plech | S | 100 |
| 3. Stropy | pultová střecha | S | 100 |
| 4. Krov | | X | 100 |
| 5. Krytina | vlnitý plech | S | 100 |
| 6. Klempířské práce | chybí | C | 100 |
| 7. Úprava povrchů | chybí | C | 100 |
| 8. Schodiště | | X | 100 |
| 9. Dveře | dřevěné svlakové | S | 100 |
| 10. Okna | chybí | C | 100 |
| 11. Podlahy | betonová | S | 100 |
| 12. Elektroinstalace | chybí | C | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 8,30 | 100 | 1,00 | 8,30 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,90 | 100 | 1,00 | 31,90 |
| 3. Stropy | S | 21,20 | 100 | 1,00 | 21,20 |
| 4. Krov | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 5. Krytina | S | 11,10 | 100 | 1,00 | 11,10 |
| 6. Klempířské práce | C | 1,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava povrchů | C | 6,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | S | 3,70 | 100 | 1,00 | 3,70 |
| 10. Okna | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy | S | 10,80 | 100 | 1,00 | 10,80 |
| 12. Elektroinstalace | C | 4,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 87,00 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,8700 |

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 970,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 0,8700 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 3,1440 |

| | | |
|---|---|---------------------|
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 2 653,22 |
| Plná cena: 35,78 m ³ * 2 653,22 Kč/m ³ | = | 94 932,21 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 66 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 76 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 66 / 76 = 86,8 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **14 239,83 Kč**

Koeficient pp

* 0,799

Cena stavby CS

= **11 377,62 Kč**

Dřevník - cena zjištěná

= **11 377,62 Kč**

4. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

5,00 m

Ocenění

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

= 1 180,-

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

* 1,0000

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

* 3,5320

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **4 167,76**

Plná cena: 5,00 m * 4 167,76 Kč/m

= **20 838,80 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 96 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 96 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 96 / 96 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **3 125,82 Kč**

Koeficient pp

* 0,799

Cena stavby CS

= **2 497,53 Kč**

Přípojka kanalizace DN 150 mm - cena zjištěná

= **2 497,53 Kč**

5. Žumpa zděná z cihel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.3.2. Žumpa zděná z cihel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

5,0*2,50 = 12,50 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

| | | |
|--|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³] | = | 2 150,- |
| Polohový koeficient K _S (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,5320 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m ³] | = | 7 593,80 |
| Plná cena: 12,50 m ³ * 7 593,80 Kč/m ³ | = | 94 922,50 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 96 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 96 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 96 / 96 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) * 0,150

Nákladová cena stavby CS_N = **14 238,38 Kč**

Koeficient pp * 0,799

Cena stavby CS = **11 376,47 Kč**

Žumpa zděná z cihel - cena zjištěná = **11 376,47 Kč**

LV 671 MI Estate s.r.o.

1. Dům č.p. 8

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--|--|
| Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: | § 13, typ B |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Střecha: | se šikmou nebo strmou střechou |
| Počet nadzemních podlaží: | se dvěma nadzemními podlažími |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 111 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-------------------------|-------------------------------|------------------------------------|--------|
| 1.PP | 7,90*11,20 = | 88,48 | 2,40 m |
| 1.NP část dvoupodlažní | 7,90*14,70+2,0*4,0+1,50*2,0 = | 127,13 | 3,50 m |
| 1.NP část jednopodlažní | 6,90*18,40+2,30*5,80 = | 140,30 | 2,50 m |
| 2.NP | 7,90*14,70 = | 116,13 | 3,10 m |
| | | 472,04 m² | |

Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|-------------------------|--|--------------------------------------|
| PP | 1.PP | $(7,90*11,20)*2,40 =$ | 212,35 |
| NP | 1.NP část dvoupodlažní | $(7,90*14,70)*3,50+(2,0*4,0+1,50*2,0)*2,40 =$ | 432,86 |
| NP | 1.NP část jednopodlažní | $(6,90*18,40*2,50)+(2,30*5,80*2,40) =$ | 349,42 |
| NP | 2.NP | $(7,90*14,70)*3,10 =$ | 360,00 |
| Z | zastřešení | $7,90*14,70*3,60*0,50+2,0*4,0*0,30*0,50+1,50*2,0*0,30*0,50+6,90*14,70*4,90*0,50+2,30*5,80*0,30*0,50 =$ | 461,19 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 1 815,82 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---------------------------------|---|---------------------|----------|
| 1. Základy | kamenné bez izolace | P | 100 |
| 2. Zdivo | cihelné | S | 100 |
| 3. Stropy | cihelné klenby, dřevěné trémové | S | 100 |
| 4. Střecha | dřevěný krov, sedlová střecha | S | 100 |
| 5. Krytina | eternitové šablony | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 7. Vnitřní omítky | štukové | S | 100 |
| 8. Fasádní omítky | vápenocementová | S | 100 |
| 9. Vnější obklady | chybí | C | 100 |
| 10. Vnitřní obklady | keramické obklady | S | 100 |
| 11. Schody | dřevěné | S | 100 |
| 12. Dveře | dřevěné | S | 100 |
| 13. Okna | dřevěná ven a dovnitř otevíravá | P | 100 |
| 14. Podlahy obytných místností | prkenný palubkový povrch s krytinami PVC, koberce, | S | 100 |
| 15. Podlahy ostatních místností | beton, dlažba | S | 100 |
| 16. Vytápění | ústřední topení, plnový kotel | S | 100 |
| 17. Elektroinstalace | světelná, třífázová | S | 100 |
| 18. Bleskosvod | chybí | C | 100 |
| 19. Rozvod vody | ocelové trubky | S | 100 |
| 20. Zdroj teplé vody | chybí | C | 100 |
| 21. Instalace plynu | zemní plyn | S | 100 |
| 22. Kanalizace | litinové potrubí, jímka, přepad nezjištěn | P | 100 |
| 23. Vybavení kuchyně | chybí | C | 100 |
| 24. Vnitřní vybavení | umyvadlo, WC | S | 100 |
| 25. Záchod | splachovací | S | 100 |
| 26. Ostatní | chybí | C | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|----------------|----------|-------|---------------------|
|----------------------|----------------|----------|-------|---------------------|

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|-------|-----|------|---------------|
| 1. Základy | P | 7,10 | 100 | 0,46 | 3,27 |
| 2. Zdivo | S | 22,30 | 100 | 1,00 | 22,30 |
| 3. Stropy | S | 8,40 | 100 | 1,00 | 8,40 |
| 4. Střecha | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 5. Krytina | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,80 | 100 | 1,00 | 0,80 |
| 7. Vnitřní omítky | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 8. Fasádní omítky | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 9. Vnější obklady | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Vnitřní obklady | S | 2,30 | 100 | 1,00 | 2,30 |
| 11. Schody | S | 2,40 | 100 | 1,00 | 2,40 |
| 12. Dveře | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 13. Okna | P | 5,20 | 100 | 0,46 | 2,39 |
| 14. Podlahy obytných místností | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 15. Podlahy ostatních místností | S | 1,10 | 100 | 1,00 | 1,10 |
| 16. Vytápění | S | 4,40 | 100 | 1,00 | 4,40 |
| 17. Elektroinstalace | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10 |
| 18. Bleskosvod | C | 0,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Rozvod vody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 20. Zdroj teplé vody | C | 1,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Instalace plynu | S | 0,50 | 100 | 1,00 | 0,50 |
| 22. Kanalizace | P | 2,80 | 100 | 0,46 | 1,29 |
| 23. Vybavení kuchyně | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Vnitřní vybavení | S | 5,10 | 100 | 1,00 | 5,10 |
| 25. Záchod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 |
| 26. Ostatní | C | 3,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 84,95 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,8495 |

Ocenění

| | | |
|--|---|-----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]: | = | 1 975,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,8495 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,2350 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 5 427,56 |
| Plná cena: 1 815,82 m ³ * 5 427,56 Kč/m ³ | = | 9 855 472,- Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|--|---|------------------------|
| Stáří (S): 116 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 131 roků | | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 116 / 131 = 88,5 % | | |
| Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100) | * | 0,150 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 1 478 320,80 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,799 |
| Cena stavby CS | = | 1 181 178,32 Kč |
| Dům č.p. 8 - cena zjištěná | = | 1 181 178,32 Kč |

2. Dřevěná dvougaráž

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---|
| Vedlejší stavba § 16: | typ F |
| Svislá nosná konstrukce: | dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-------|------------------------------------|----------------------------|
| 1.NP | 5,15*6,0 = | 30,90 2,10 m |
| | | 30,90 m² |

Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| NP | 1.NP | (5,15*6,0)*(2,10) = 64,89 |
| Z | zastřešení pultové | 5,10*6,0*0,40*0,50 = 6,12 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 71,01 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------|---|---------------------|----------|
| 1. Základy | betonová deska | S | 100 |
| 2. Obvodové stěny | dřevěné sloupky, prkenné pobíjení, vlnitý plech | S | 100 |
| 3. Stropy | pultová střecha | S | 100 |
| 4. Krov | | X | 100 |
| 5. Krytina | asfaltová lepenka | S | 100 |
| 6. Klempířské práce | chybí | C | 100 |
| 7. Úprava povrchů | chybí | C | 100 |
| 8. Schodiště | | X | 100 |
| 9. Dveře | dřevěná svlaková vrata | S | 100 |
| 10. Okna | chybí | C | 100 |
| 11. Podlahy | betonová | S | 100 |
| 12. Elektroinstalace | chybí | C | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S 8,30 | 100 | 1,00 | 8,30 |
| 2. Obvodové stěny | S 31,90 | 100 | 1,00 | 31,90 |
| 3. Stropy | S 21,20 | 100 | 1,00 | 21,20 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|-------|-----|------|---------------|
| 4. Krov | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 5. Krytina | S | 11,10 | 100 | 1,00 | 11,10 |
| 6. Klempířské práce | C | 1,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava povrchů | C | 6,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | S | 3,70 | 100 | 1,00 | 3,70 |
| 10. Okna | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy | S | 10,80 | 100 | 1,00 | 10,80 |
| 12. Elektroinstalace | C | 4,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 87,00 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,8700 |

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|---------------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 970,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 0,8700 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | <u>3,1440</u> |

| | | |
|---|---|----------------------|
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 2 653,22 |
| Plná cena: 71,01 m ³ * 2 653,22 Kč/m ³ | = | 188 405,15 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 66 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 76 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 66 / 76 = 86,8 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

| | | |
|---|---|--------------|
| Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100) | * | <u>0,150</u> |
|---|---|--------------|

| | | |
|---|---|---------------------|
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 28 260,77 Kč |
|---|---|---------------------|

| | | |
|----------------------|---|--------------|
| Koeficient pp | * | <u>0,799</u> |
|----------------------|---|--------------|

| | | |
|-----------------------|---|---------------------|
| Cena stavby CS | = | 22 580,36 Kč |
|-----------------------|---|---------------------|

| | | |
|--|---|----------------------------|
| Dřevěná dvougaráž - cena zjištěná | = | <u>22 580,36 Kč</u> |
|--|---|----------------------------|

3. Dřevník

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|--|
| Vedlejší stavba § 16: | typ F |
| Svislá nosná konstrukce: | dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny |
| | 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-------|------------------------------------|----------------------------|
| 1.NP | 3,0*5,30 = | 15,90 2,10 m |
| | | 15,90 m² |

Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|------------|------------------------|--------------------------------------|
| NP | 1.NP | $(3,0*5,30)*(2,10) =$ | 33,39 |
| Z | zastřešení | $3,0*5,30*0,30*0,50 =$ | 2,39 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 35,78 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------|---|---------------------|----------|
| 1. Základy | betonové patky | S | 100 |
| 2. Obvodové stěny | dřevěné sloupky, prkenné pobíjení, vlnitý plech | S | 100 |
| 3. Stropy | pultová střecha | S | 100 |
| 4. Krov | | X | 100 |
| 5. Krytina | vlnitý plech | S | 100 |
| 6. Klempířské práce | chybí | C | 100 |
| 7. Úprava povrchů | chybí | C | 100 |
| 8. Schodiště | | X | 100 |
| 9. Dveře | dřevěné svlakové | S | 100 |
| 10. Okna | chybí | C | 100 |
| 11. Podlahy | betonová | S | 100 |
| 12. Elektroinstalace | chybí | C | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 8,30 | 100 | 1,00 | 8,30 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,90 | 100 | 1,00 | 31,90 |
| 3. Stropy | S | 21,20 | 100 | 1,00 | 21,20 |
| 4. Krov | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 5. Krytina | S | 11,10 | 100 | 1,00 | 11,10 |
| 6. Klempířské práce | C | 1,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava povrchů | C | 6,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | S | 3,70 | 100 | 1,00 | 3,70 |
| 10. Okna | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy | S | 10,80 | 100 | 1,00 | 10,80 |
| 12. Elektroinstalace | C | 4,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 87,00 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,8700 |

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 970,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 0,8700 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 3,1440 |

| | | |
|---|---|---------------------|
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 2 653,22 |
| Plná cena: 35,78 m ³ * 2 653,22 Kč/m ³ | = | 94 932,21 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 66 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 76 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 66 / 76 = 86,8 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **14 239,83 Kč**

Koeficient pp

* 0,799

Cena stavby CS

= **11 377,62 Kč**

Dřevník - cena zjištěná

= **11 377,62 Kč**

4. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

5,00 m

Ocenění

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

= 1 180,-

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

* 1,0000

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

* 3,5320

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **4 167,76**

Plná cena: 5,00 m * 4 167,76 Kč/m

= **20 838,80 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 96 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 96 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 96 / 96 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **3 125,82 Kč**

Koeficient pp

* 0,799

Cena stavby CS

= **2 497,53 Kč**

Přípojka kanalizace DN 150 mm - cena zjištěná

= **2 497,53 Kč**

5. Žumpa zděná z cihel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.3.2. Žumpa zděná z cihel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

5,0*2,50 = 12,50 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

| | | |
|--|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³] | = | 2 150,- |
| Polohový koeficient K _S (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,5320 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m ³] | = | 7 593,80 |
| Plná cena: 12,50 m ³ * 7 593,80 Kč/m ³ | = | 94 922,50 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 96 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 96 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 96 / 96 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) * 0,150

Nákladová cena stavby CS_N = **14 238,38 Kč**

Koeficient pp * 0,799

Cena stavby CS = **11 376,47 Kč**

Žumpa zděná z cihel - cena zjištěná = **11 376,47 Kč**

LV 672 SJ manželé Doušovi

1. Pozemky 342/3 a st. 241

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **0,922**

Index polohy pozemku I_P = **0,867**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,922 * 1,000 * 0,867 = 0,799$

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 | 1 993,- | 0,799 | | 1 592,41 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------|
| § 4 odst. 1 | zahrada | 342/3 | 589 | 1 592,41 | 937 929,49 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st. 241 | 316 | 1 592,41 | 503 201,56 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 905 | | 1 441 131,05 |

Pozemky 342/3 a st. 241 - cena zjištěná celkem = 1 441 131,05 Kč

2. Porosty

Na pozemcích rostou 3 smrky, 2 borovice a 3 jedle stáří cca 60 let.

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

| | | |
|---|----------------|------------------|
| Celková cena pozemku: | Kč | 1 441 131,05 |
| Celková výměra pozemku | m ² | 905,00 |
| Celková pokryvná plocha trvalých porostů: | m ² | 150,00 |
| Cena pokryvné plochy porostů | Kč | 238 861,50 |
| Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: | * | 0,085 |
| Cena okrasných rostlin: | = | 20 303,23 |

Porosty = 20 303,23 Kč

LV 673 MI Estate s.r.o.

1. Pozemek 342/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **$I_T = 0,922$**

Index polohy pozemku **$I_P = 0,867$**

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 |

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 0,922 * 1,000 * 0,867 = 0,799$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | |
| § 4 odst. 1 | 1 993,- | 0,799 | | 1 592,41 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|---------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------|
| § 4 odst. 1 | zahrada | 342/1 | 633 | 1 592,41 | 1 007 995,53 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 633 | | 1 007 995,53 |

Pozemek 342/1 - cena zjištěná celkem = 1 007 995,53 Kč

2. Porosty

Na pozemcích rostou 3 smrky, 2 borovice a 3 jedle stáří cca 60 let.

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

| | | |
|---|----------------|------------------|
| Celková cena pozemku: | Kč | 1 007 995,53 |
| Celková výměra pozemku | m ² | 633,00 |
| Celková pokryvná plocha trvalých porostů: | m ² | 150,00 |
| Cena pokryvné plochy porostů | Kč | 238 861,50 |
| Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: | * | 0,085 |
| Cena okrasných rostlin: | = | 20 303,23 |

Porosty = 20 303,23 Kč

Výsledky analýzy dat

LV 671 SJ manželé Doušovi

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| 1. Dům č.p. 8 | 1 181 178,30 Kč |
| 2. Dřevěná dvougaráž | 22 580,40 Kč |
| 3. Dřevník | 11 377,60 Kč |
| 4. Přípojka kanalizace DN 150 mm | 2 497,50 Kč |
| 5. Žumpa zděná z cihel | 11 376,50 Kč |

LV 671 - celkem: 1 229 010,30 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 4 793 / 10 000

LV 671 SJ manželé Doušovi - celkem:

589 065,- Kč

LV 671 MI Estate s.r.o.

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| 1. Dům č.p. 8 | 1 181 178,30 Kč |
| 2. Dřevěná dvougaráž | 22 580,40 Kč |
| 3. Dřevník | 11 377,60 Kč |
| 4. Přípojka kanalizace DN 150 mm | 2 497,50 Kč |
| 5. Žumpa zděná z cihel | 11 376,50 Kč |

LV 671 celkem: 1 229 010,30 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 5 207 / 10 000

LV 671 MI Estate s.r.o. - celkem:

639 946,- Kč

LV 672 SJ manželé Doušovi

| | |
|----------------------------|-----------------|
| 1. Pozemky 342/3 a st. 241 | 1 441 131,10 Kč |
| 2. Porosty | 20 303,20 Kč |

LV 672 SJ manželé Doušovi - celkem:

1 461 434,30 Kč

LV 673 MI Estate s.r.o.

| | |
|------------------|-----------------|
| 1. Pozemek 342/1 | 1 007 995,50 Kč |
| 2. Porosty | 20 303,20 Kč |

LV 673 MI Estate s.r.o. - celkem:

1 028 298,70 Kč

Cena zjištěná - celkem:

3 718 744,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

3 718 740,- Kč

slovy: Tři miliony sedm set osmnáct tisíc sedm set čtyřicet Kč

Procentuální rozdělení dle vlastnictví

| vlastník | hodnota Kč | % z celku |
|--------------------|--------------|--------------|
| MI Estate s.r.o. | 1 668 244,70 | 44,86 |
| SJ manželé Doušovi | 2 050 499,30 | 55,14 |
| celek | 3 718 744,00 | 100,00 |

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 Hejnice č.p. 8, okres Liberec

| Hejnice č.p. 8, okres Liberec | | | | | | |
|-------------------------------|---|-----------------------|-------------------|---------------------|---|--------------------|
| č. | K1 - lokalita | K2 - podlahová plocha | K3 - stav | K4 - plocha pozemku | K5 - jiné | K6 - úvaha odhadce |
| Oceňovaný objekt | Hejnice č.p. 8, okres Liberec | 172 m ² | špatný | 1538 m ² | plyn, elektřina, veřejný vodovod, jímka | |
| 1 | Hraničná č.p. 157, Janov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou | 342 m ² | před rekonstrukcí | 816 m ² | plyn, elektřina, veřejný vodovod | |
| 2 | Malířská č.p. 250, Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou | 250 m ² | před rekonstrukcí | 848 m ² | elektřina, veřejný vodovod, septik | |
| 3 | Údolní č.p. 309, Smržovka, okres Jablonec nad Nisou | 280 m ² | před rekonstrukcí | 4345 m ² | el., voda ze studny, septik | |
| 4 | Staroveská č.p. 96, Vysoké nad Jizerou, okres Semily | 370 m ² | před rekonstrukcí | 1293 m ² | v obci jsou všechny sítě | |
| 5 | K. Havlíčka Borovského č.p. 289, Vysoké nad Jizerou, okres Semily | 160 m ² | před rekonstrukcí | 158 m ² | el., vodovod, veř. kanalizace | |

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcii na pramen Kč | 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 | 13 450,29 Kč | 1 | 13 450,29 | 1 | 0.92 | 1.1 | 0.79 ¹ | 1 | 1 | 0.79948 | 16 823,80 Kč |
| 2 | 14 000,00 Kč | 1 | 14 000,00 | 1 | 0.96 | 1.1 | 0.8 ² | 0.98 | 1 | 0.827904 | 16 910,17 Kč |
| 3 | 13 928,57 Kč | 1 | 13 928,57 | 1 | 0.95 | 1.1 | 1.29 ³ | 0.97 | 1 | 1.3076085 | 10 651,94 Kč |
| 4 | 5 405,41 Kč | 1 | 5 405,41 | 1 | 0.9 | 1.1 | 0.93 | 1 | 1 | 0.9207 | 5 870,98 Kč |
| 5 | 14 187,50 Kč | 1 | 14 187,50 | 1 | 1.01 | 1.1 | 0.7 ⁴ | 1 | 1 | 0.7777 | 18 242,90 Kč |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | 13 699,96 Kč | |
| Minimum | | | | | | | | | | 5 870,98 Kč | |
| Maximum | | | | | | | | | | 18 242,90 Kč | |
| Směrodatná odchylka - s | | | | | | | | | | 5 274,60 Kč | |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | 8 425,36 Kč | |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | 18 974,56 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 redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx). | | | | | | | | | | | |
| Komentáře: | | | | | | | | | | | |
| ¹ [K4; č.1] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší | | | | | | | | | | | |
| ² [K4; č.2] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší | | | | | | | | | | | |
| ³ [K4; č.3] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší | | | | | | | | | | | |
| ⁴ [K4; č.5] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší | | | | | | | | | | | |

Porovnávané 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

$$13\,699,96 \text{ Kč/m}^2 \\ \times 172 \text{ m}^2 \\ = 2\,356\,393 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2 356 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

| Hejnice č.p. 8, okres Liberec | | | | | | |
|-------------------------------|---|-----------------------|-------------------|---------------------|---|--------------------|
| č. | K1 - lokalita | K2 - podlahová plocha | K3 - stav | K4 - plocha pozemku | K5 - jiné | K6 - úvaha odhadce |
| Oceňovaný objekt | Hejnice č.p. 8, okres Liberec | 172 m ² | špatný | 1538 m ² | plyn, elektřina, veřejný vodovod, jímka | |
| 1 | Hraničná č.p. 157, Janov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou | 342 m ² | před rekonstrukcí | 816 m ² | plyn, elektřina, veřejný vodovod | |
| 2 | Malířská č.p. 250, Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou | 250 m ² | před rekonstrukcí | 848 m ² | elektřina, veřejný vodovod, septik | |
| 3 | Údolní č.p. 309, Smržovka, okres Jablonec nad Nisou | 280 m ² | před rekonstrukcí | 4345 m ² | el., voda ze studny, septik | |
| 4 | Staroveská č.p. 96, Vysoké nad Jizerou, okres Semily | 370 m ² | před rekonstrukcí | 1293 m ² | v obci jsou všechny sítě | |
| 5 | K. Havlíčka Borovského č.p. 289, Vysoké nad Jizerou, okres Semily | 160 m ² | před rekonstrukcí | 158 m ² | el., vodovod, veř. kanalizace | |

Výpočet relace č.1

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny | | Cena po objektivizaci |
|-------------------|--|--------------|-----------------------|
| 1 | 13 450,29 Kč | 1 | 13 450,29 Kč |
| 2 | 14 000,00 Kč | 1 | 14 000,00 Kč |
| 3 | 13 928,57 Kč | 1 | 13 928,57 Kč |
| 4 | 5 405,41 Kč | 1 | 5 405,41 Kč |
| 5 | 14 187,50 Kč | 1 | 14 187,50 Kč |
| Minimální hodnota | | (případ č.4) | 5 405,41 Kč |
| Maximální hodnota | | (případ č.5) | 14 187,50 Kč |

| | | |
|--|--------------------------------|--------------|
| Relace minimální vs. maximální hodnoty | (relace nesmí být větší než 2) | 2.62 |
| Střední hodnota | | 12 194,35 Kč |
| Odchylka maximální hodnoty od průměru | | 1 993,15 Kč |
| Odchylka minimální hodnoty od průměru | | 6 788,94 Kč |
| Bude vyřazená minimální hodnota (případ č.4) | | |

Výpočet relace č.2

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny | | Cena po objektivizaci |
|--|--|--------------|-----------------------|
| 1 | 13 450,29 Kč | 1 | 13 450,29 Kč |
| 2 | 14 000,00 Kč | 1 | 14 000,00 Kč |
| 3 | 13 928,57 Kč | 1 | 13 928,57 Kč |
| 5 | 14 187,50 Kč | 1 | 14 187,50 Kč |
| Minimální hodnota | | (případ č.1) | 13 450,29 Kč |
| Maximální hodnota | | (případ č.5) | 14 187,50 Kč |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty | | OK | 1.05 |
| Střední hodnota | | | 13 891,59 Kč |
| Medián | | | 13 964,29 Kč |
| Rozdíl max-min | | | 737,21 Kč |

Základní cena: 13 891,59 Kč/m²

Úprava ceny: 13 891,59 Kč * 1,0000 = 13 891,59 Kč/m²

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

13 891,59 Kč/m²

* 172 m²

= 2 389 353 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 389 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

| Hejnice č.p. 8, okres Liberec | | | | | | |
|-------------------------------|---|-----------------------|-------------------|---------------------|---|--------------------|
| č. | K1 - lokalita | K2 - podlahová plocha | K3 - stav | K4 - plocha pozemku | K5 - jiné | K6 - úvaha odhadce |
| Oceňovaný objekt | Hejnice č.p. 8, okres Liberec | 172 m ² | špatný | 1538 m ² | plyn, elektřina, veřejný vodovod, jímka | |
| 1 | Hraničná č.p. 157, Janov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou | 342 m ² | před rekonstrukcí | 816 m ² | plyn, elektřina, veřejný vodovod | |
| 2 | Malířská č.p. 250, Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou | 250 m ² | před rekonstrukcí | 848 m ² | elektřina, veřejný vodovod, septik | |
| 3 | Údolní č.p. 309, Smržovka, okres Jablonec nad Nisou | 280 m ² | před rekonstrukcí | 4345 m ² | el., voda ze studny, septik | |
| 4 | Staroveská č.p. 96, Vysoké nad Jizerou, okres Semily | 370 m ² | před rekonstrukcí | 1293 m ² | v obci jsou všechny sítě | |
| 5 | K. Havlíčka Borovského č.p. 289, Vysoké nad Jizerou, okres Semily | 160 m ² | před rekonstrukcí | 158 m ² | el., vodovod, veř. kanalizace | |

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny | | Cena po objektivizaci |
|----|--|---|-----------------------|
| 1 | 13 450,29 Kč | 1 | 13 450,29 Kč |
| 2 | 14 000,00 Kč | 1 | 14 000,00 Kč |
| 3 | 13 928,57 Kč | 1 | 13 928,57 Kč |
| 4 | 5 405,41 Kč | 1 | 5 405,41 Kč |
| 5 | 14 187,50 Kč | 1 | 14 187,50 Kč |

| | | |
|--|--------------------------------|--------------|
| Minimální hodnota | (případ č.4) | 5 405,41 Kč |
| Maximální hodnota | (případ č.5) | 14 187,50 Kč |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty | (relace nesmí být větší než 2) | 2.62 |
| Aritmetický průměr | | 12 194,35 Kč |
| Odchylka maximální hodnoty od průměru | | 1 993,15 Kč |
| Odchylka minimální hodnoty od průměru | | 6 788,94 Kč |
| Bude vyřazená minimální hodnota (případ č.4) | | |

Výpočet relace č.2

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny | | Cena po objektivizaci |
|--|--|---|-----------------------|
| 1 | 13 450,29 Kč | 1 | 13 450,29 Kč |
| 2 | 14 000,00 Kč | 1 | 14 000,00 Kč |
| 3 | 13 928,57 Kč | 1 | 13 928,57 Kč |
| 5 | 14 187,50 Kč | 1 | 14 187,50 Kč |
| Minimální hodnota | (případ č.1) | | 13 450,29 Kč |
| Maximální hodnota | (případ č.5) | | 14 187,50 Kč |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty | OK | | 1.05 |
| Aritmetický průměr | | | 13 891,59 Kč |

Rozdělení četnosti

| Třídy | | | Četnost | Pravděpodobnost |
|--------------|----|--------------|---------|-----------------|
| 13 450,29 Kč | až | 13 696,03 Kč | 1 | 0.25 |
| 13 696,04 Kč | až | 13 941,77 Kč | 1 | 0.25 |
| 13 941,78 Kč | až | 14 187,50 Kč | 2 | 0.5 |

Graf rozdělení četnosti

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

Výsledek dle cenového předpisu

3 718 744 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 356 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2 389 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2 398 000 Kč do 2 440 000 Kč

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

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

Celková 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.

Procentuální rozdělení dle vlastnictví

| vlastník | % z celku | hodnota podílů Kč | Po zaokrouhlení Kč |
|---------------------------|--------------|-------------------|--------------------|
| MI Estate s.r.o. | 44,86 | 1 056 901,60 | 1 056 900 |
| SJ manželé Doušovi | 55,14 | 1 299 098,40 | 1 299 100 |
| celek | 100,00 | 2 356 000,00 | 2 356 000 |

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 8 a pozemku parc. č. st. 241, p.p.č. 342/3 a 342/1 v obci Hejnice, okres Liberec, katastrální území Hejnice na listech vlastnictví č. 671, 672 a 673 dle spoluvlastnických podílů.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílového spoluvlastnictví společnosti MI Estate s.r.o. předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 056 900,- Kč

Slovy: jedenmilionpadesátšesttisícdevětset korun českých

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílového spoluvlastnictví manželů Doušových předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 299 100,- Kč

Slovy: jedenmiliondvěstědevadesátdevět tisíc 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 18.03.2026



.....
Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, 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 021074/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o stavbě

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Stavba: | č. p. 8 |
| Obec: | Hejnice [564044] |
| Část obce: | Hejnice [38199] |
| Katastrální území: | Hejnice [638196] |
| Číslo LV: | 671 |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. st. 241 |
| Typ stavby: | budova s číslem popisným |
| Způsob využití: | stavba pro rodinnou rekreaci |



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|------------|
| SJ Douša Václav a Doušová Eva <i>Douša Václav, Arnoltice 152, 46401 Bulovka</i> <i>Doušová Eva, Luhová 199, 46401 Raspenava</i> | 4793/10000 |
| MI Estate s.r.o., Štefánikova 18/25, Smíchov, 15000 Praha 5 | 5207/10000 |

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

| |
|--|
| Typ |
| Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu |
| Zástavní právo smluvní |

Jiné zápisy

| |
|---|
| Typ |
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Nařízení exekuce - Doušová Eva |
| Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání - Doušová Eva |

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.02.2026 17:40.

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|----------------------------------|
| Parcelní číslo: | st. 241 |
| Obec: | Hejnice [564044] |
| Katastrální území: | Hejnice [638196] |
| Číslo LV: | 672 |
| Výměra [m ²]: | 316 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |
| Stavba na pozemku: | č. p. 8 |



Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|-------|
| SJ Douša Václav a Doušová Eva <i>Douša Václav, Arnoltice 152, 46401 Bulovka</i> <i>Doušová Eva, Luhová 199, 46401 Raspenava</i> | |

Způsob ochrany nemovitosti

| |
|-------------------------------------|
| Název |
| chráněná krajinná oblast - IV. zóna |
| chráněná krajinná oblast |

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

| |
|--|
| Typ |
| Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu |
| Zástavní právo smluvní |

Jiné zápisy

| |
|---|
| Typ |
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Nařízení exekuce - Doušová Eva |
| Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání - Doušová Eva |
| Změna výměr obnovou operátu |

⚠ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.02.2026 18:00.

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|----------------------------------|
| Parcelní číslo: | 342/3 |
| Obec: | Hejnice [564044] |
| Katastrální území: | Hejnice [638196] |
| Číslo LV: | 672 |
| Výměra [m ²]: | 589 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zahrada |



Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|-------|
| SJ Douša Václav a Doušová Eva | |
| <i>Douša Václav, Arnoltice 152, 46401 Bulovka</i> | |
| <i>Doušová Eva, Luhová 199, 46401 Raspenava</i> | |

Způsob ochrany nemovitosti

| Název |
|-------------------------------------|
| chráněná krajinná oblast - IV. zóna |
| chráněná krajinná oblast |
| zemědělský půdní fond |

Seznam BPEJ

| BPEJ | Výměra |
|-----------------------|--------|
| 83521 | 16 |
| 85500 | 573 |

Omezení vlastnického práva

| Typ |
|--|
| Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu |
| Zástavní právo smluvní |

Jiné zápisy

| Typ |
|---|
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Nařízení exekuce - Doušová Eva |
| Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání - Doušová Eva |
| Změna výměr obnovou operátu |

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.02.2026 18:00.

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|----------------------------------|
| Parcelní číslo: | 342/1 |
| Obec: | Hejnice [564044] |
| Katastrální území: | Hejnice [638196] |
| Číslo LV: | 673 |
| Výměra [m ²]: | 633 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zahrada |



Vlastníci, jiní oprávnění

| | |
|---|-------|
| Vlastnické právo | Podíl |
| MI Estate s.r.o., Štefánikova 18/25, Smíchov, 15000 Praha 5 | |

Způsob ochrany nemovitosti

| |
|-------------------------------------|
| Název |
| chráněná krajinná oblast - IV. zóna |
| chráněná krajinná oblast |
| zemědělský půdní fond |

Seznam BPEJ

| BPEJ | Výměra |
|-----------------------|--------|
| 85500 | 633 |

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.02.2026 12:20.

Katastrální mapa

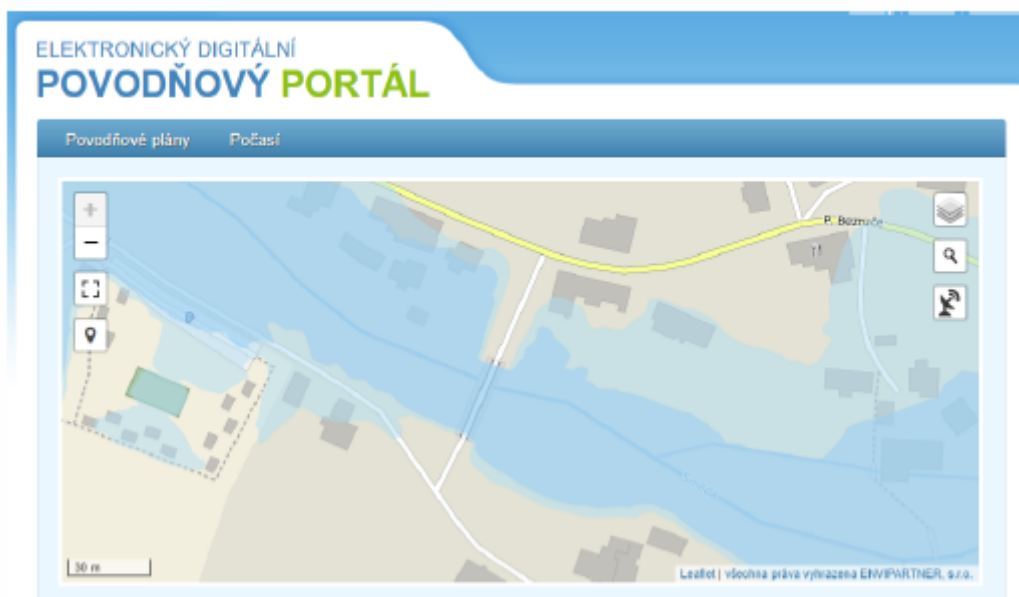


Ortofoto mapa



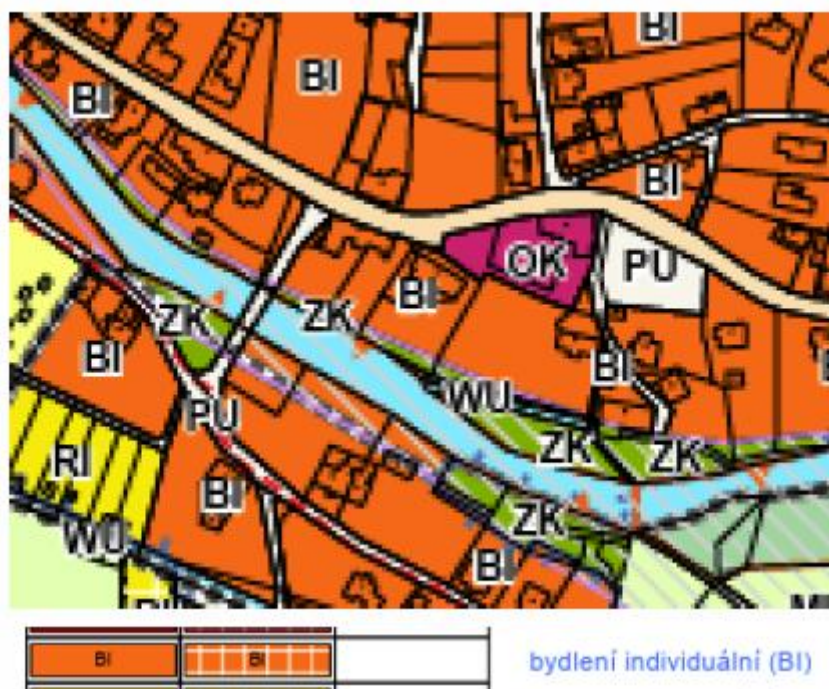
Výřez z povodňové mapy

Povodňová mapa



Oblast 100 leté a 20 leté vody

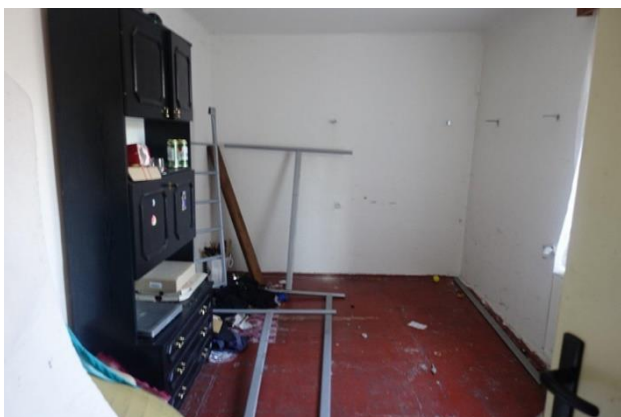
Územní plán



Situace

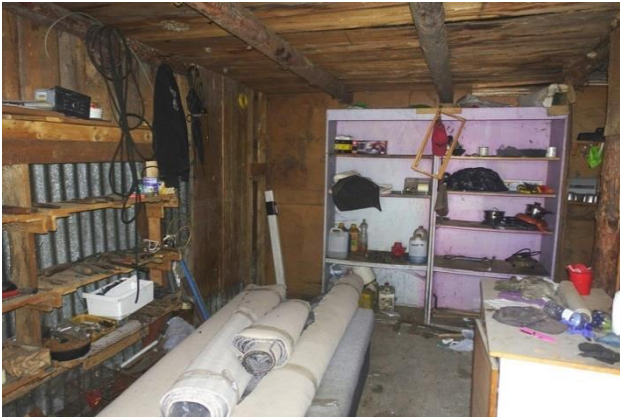


Fotodokumentace předmětu ocenění









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

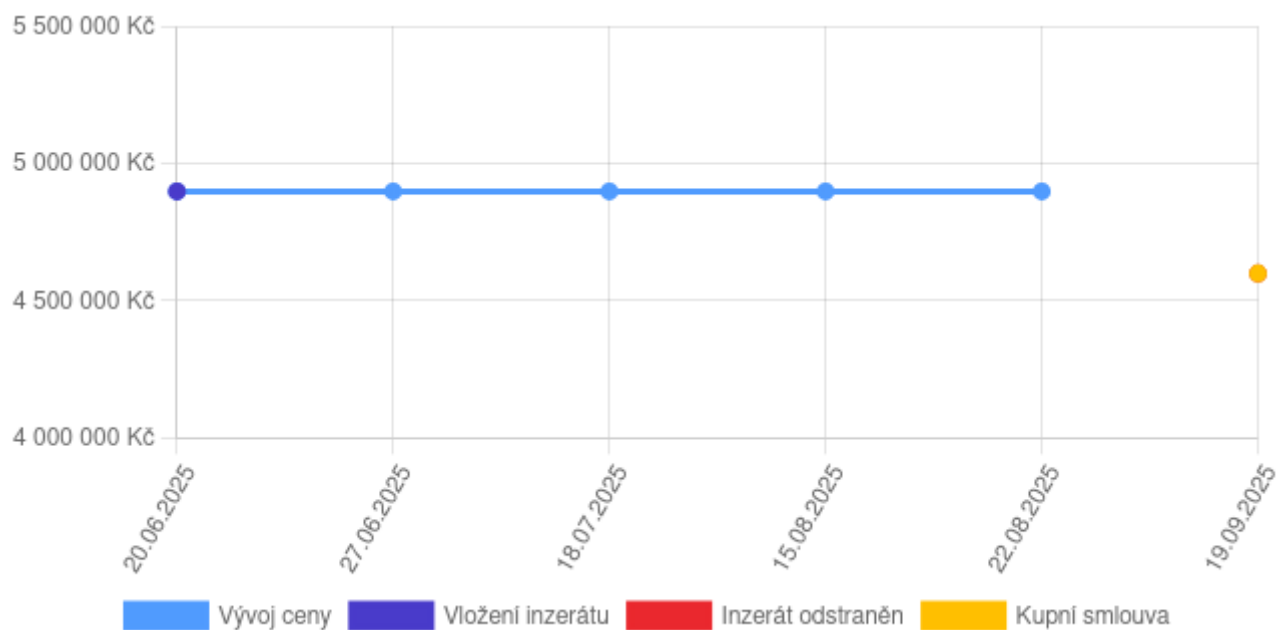
| | | | |
|-----------------------------|--|----------------------|--------------------|
| Lokalita | Hraničná č.p. 157, Janov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou | Cena dle KS | 4 600 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 19.09.2025 | Číslo řízení | V-4884/2025-504 |
| Vybaveno | Ano | Garáž | Ne |
| Parkovací místo | Ano | Sklep | Ano |
| Stav | Před rekonstrukcí | Konstrukce | Cihlová |
| Plocha pozemku | 816 m ² | Užitná plocha | 342 m ² |
| Typ objektu | Patrový | | |

Nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům v krásné lokalitě na Hraničné, naproti mateřské školce. Velmi výhodná poloha na příjezdu do Bedřichova, kousek od bobové dráhy. Místo je jako stvořené pro milovníky přírody a aktivního odpočinku. Dobrá dostupnost do Jablonce i Liberce. Aktuálně se v přízemí domu nachází pěkný byt 2+1, který je možné rekonstruovat do modernějšího standardu, nebo užívat v současné podobě. V druhém nadzemním podlaží je velký nevyužitý prostor, ve kterém lze vybudovat další pokoje a zázemí, nebo dokonce další dvě samostatné bytové jednotky 2+kk. V domě se nachází množství úložných prostor - velký sklepy a půda. Součástí prodeje je i přístavba bývalého řeznictví vedle domu. V těchto prostorách je možné také vytvořit nový byt, kancelář, prodejnu, dílnu, nebo je využívat jako skladovací. Dům je napojený na sítě - plyn, elektřina, veřejný vodovod.

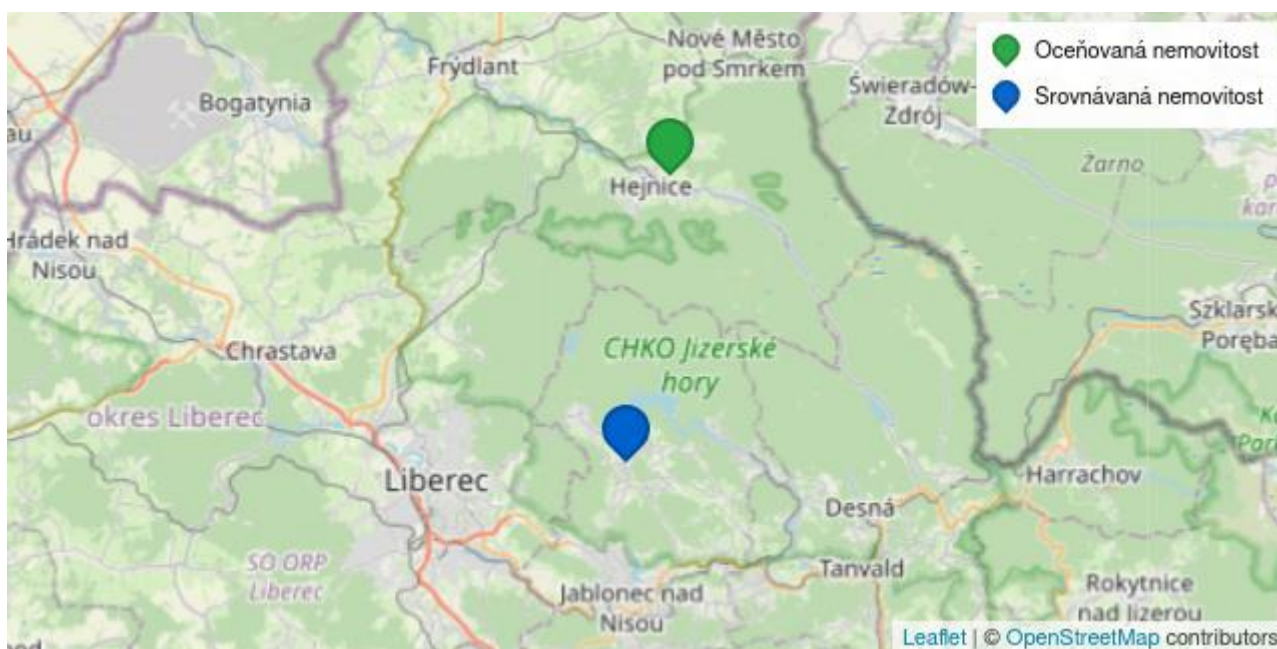
2. Fotodokumentace



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)

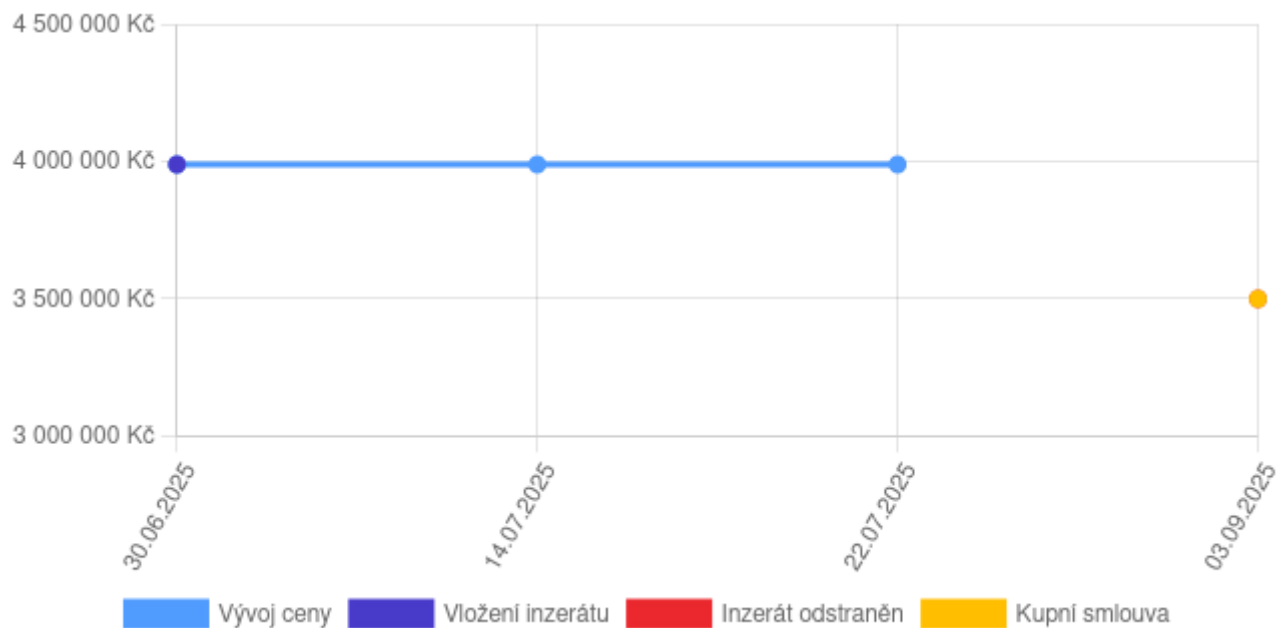
| | | | |
|----------------------------------|--|---------------------------|------------------------|
| Lokalita | Malířská č.p. 250, Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou | Cena dle KS | 3 500 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 03.09.2025 | Číslo řízení | V-4618/2025-504 |
| Poznámka k ceně | včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK | Voda | Vodovod |
| Kanalizace | Veřejná kanalizace, Jímka, Septik | Vybaveno | Ne |
| Garáž | Ano | Parkovací místo | Ne |
| Sklep | Ano | Elektřina | 230V, 230V |
| Energetický štítek (PENB) | G - Mimořádně nevhodná | Stav | Před rekonstrukcí |
| Stav objektu | Před rekonstrukcí | Konstrukce | Smíšená |
| Plocha pozemku | 848 m ² | Užitná plocha | 250 m ² |
| Vytápění | Kotel na tuhá paliva | Poloha nemovitosti | Centrum obce |
| Příjezdová cesta | Asfaltová | Dostupnost dopravy | Vlak, Silnice, Autobus |
| Typ objektu | Přízemní | | |

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům v atraktivní lokalitě Rychnova u Jablonce nad Nisou. Tento dům se nachází v klidné části, přesto je v blízkosti centra města, což zajišťuje snadnou dostupnost všech potřebných služeb. Pozemek má rozlohu 848 m² a užitná plocha domu činí 250 m². Stav domu vyžaduje kompletní rekonstrukci, nebo pozemek lze také využít pro výstavbu nového domu dle vašich představ. Strategická poloha v blízkosti centra města nabízí veškeré občanské vybavení na dosah ruky. Velikost pozemku poskytuje dostatek místa pro zahradu, parkování či další stavební úpravy. Tato nemovitost představuje skvělou příležitost pro ty, kteří hledají klidné bydlení s výhodami městské infrastruktury. Neváhejte a domluvte si prohlídku ještě dnes. Pro více informací a sjednání prohlídky nás kontaktujte. S financováním Vám za velice výhodných podmínek rádi pomůžeme.

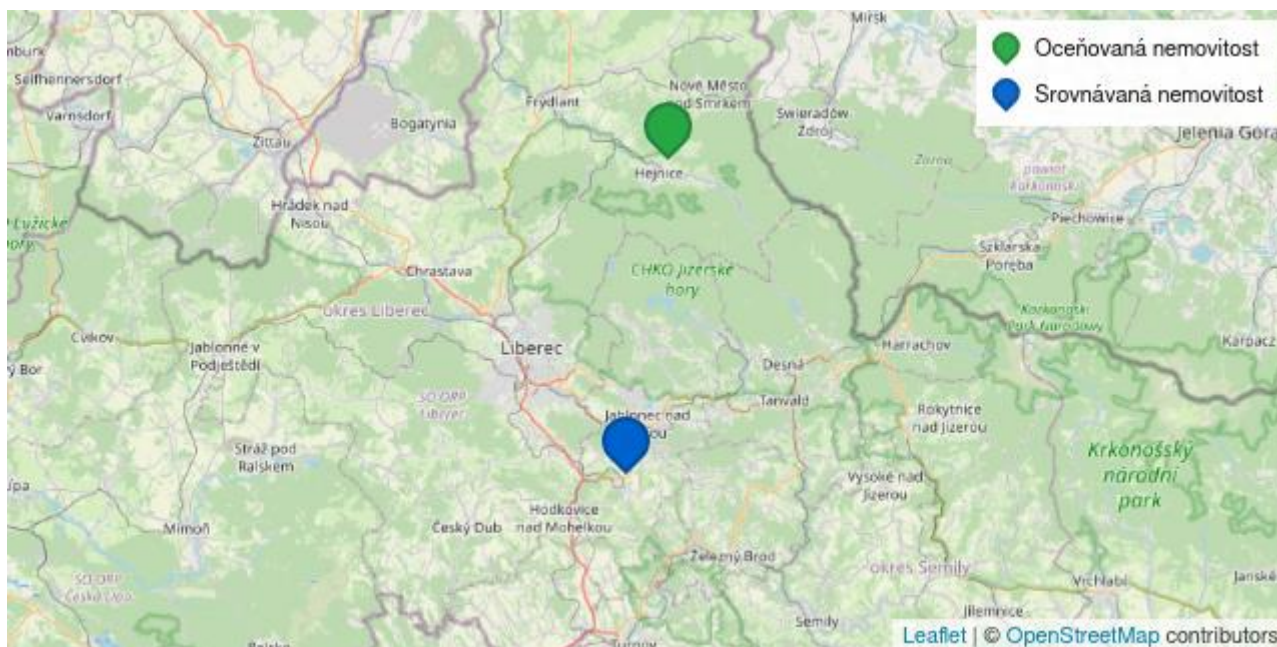
2. Fotodokumentace



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)

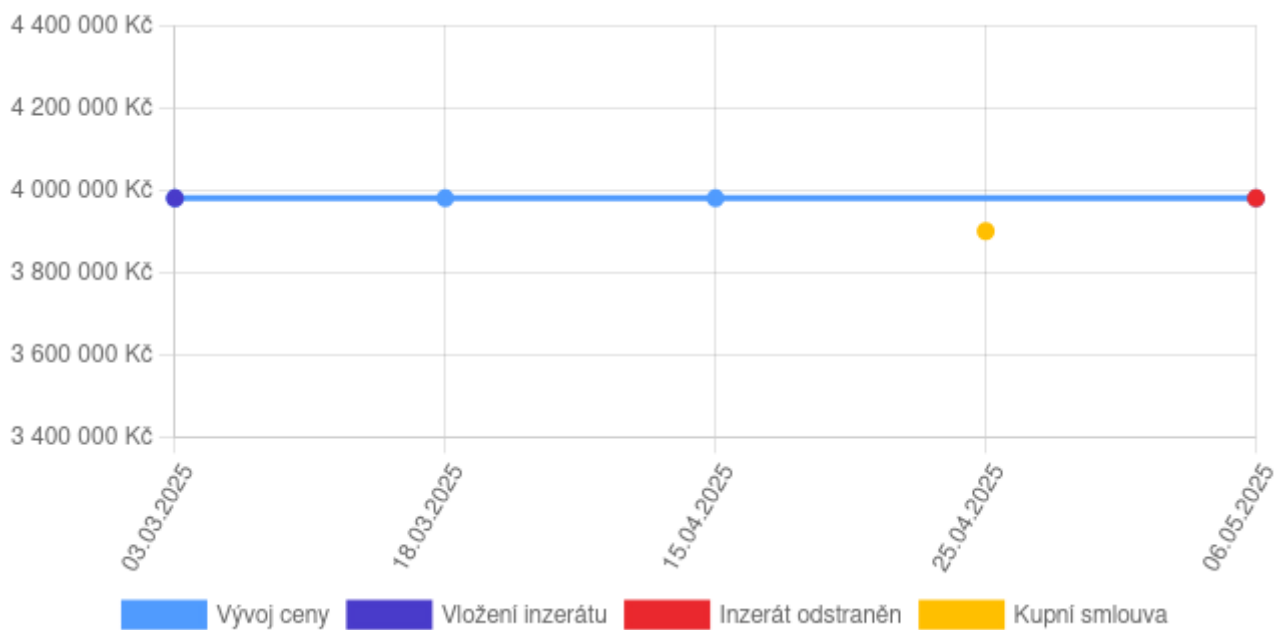
| | | | |
|--------------------------------------|---|----------------------------------|------------------------|
| Lokalita | Údolní č.p. 309, Smržovka, okres Jablonec nad Nisou | Cena dle KS | 3 900 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 25.04.2025 | Číslo řízení | V-2120/2025-504 |
| Vlastnictví | Osobní | Voda | Připojení ke studni |
| Kanalizace | Septik | Vybaveno | Ne |
| Garáž | Ne | Parkovací místo | Ne |
| Počet nadzemních podlaží domu | 1 | Energetický štítek (PENB) | G - Mimořádně nevhodná |
| Stav | Před rekonstrukcí | Stav objektu | Před rekonstrukcí |
| Konstrukce | Smíšená | Plocha pozemku | 4 345 m ² |
| Užitná plocha | 280 m ² | Podlahová plocha | 280 m ² |
| Plocha zahrady | 4 061 m ² | Poloha nemovitosti | Klidná část obce |
| Příjezdová cesta | Zpevněná | Typ objektu | Přízemní |

Hledáte místo, kde se snoubí historie, prostor a příležitosti? Máme pro vás jedinečnou nabídku. Nabízíme k prodeji starší rodinný dům s menší bývalou sklárnou, který se nachází v klidné lokalitě Smržovky. Tato nemovitost je ideální pro ty, kteří hledají prostor pro realizaci svých snů ať už jde o vybudování velkého rodinného domu, stylového penzionu nebo jiného podnikatelského záměru. S celkovou plochou 4.345m² máte dostatek prostoru pro realizaci svých plánů. Zastavitelná plocha 1.200m² nabízí možnost rozšíření stávajícího objektu nebo výstavbu zcela nového domu či penzionu. Dům je v původním stavu a vyžaduje kompletní rekonstrukci, což vám však dává možnost přizpůsobit si prostor přesně podle svých představ. Pokud preferujete novostavbu, pozemek nabízí dostatek prostoru pro realizaci vašich plánů. Voda je dosud řešená ze studny, která je společná se sousedními domy. Majitel nemovitosti má vypracovanou studii na vrt na pozemku. Vytápění byla řešená kamny v každém pokoji. Velká zahrada nabízí dostatek prostoru pro relaxaci i zahradničení. Na zahradě se navíc nachází malý sklípek, který může sloužit jako vinný sklep, sklad nebo prostor pro uchování potravin. Smržovka je klidné město s veškerou občanskou vybaveností obchody, restaurace, školy i zdravotnická zařízení jsou v dosahu je i oblíbenou destinací pro milovníky přírody a sportu. Ski Areál Špičák je vzdálen jen pár minut jízdy, což z této nemovitosti dělá ideální místo pro zimní sporty. Harrachov, jedno z nejvyhledávanějších horských středisek, je dostupný do půl hodiny. Okolí nabízí také mnoho turistických a cyklistických tras.

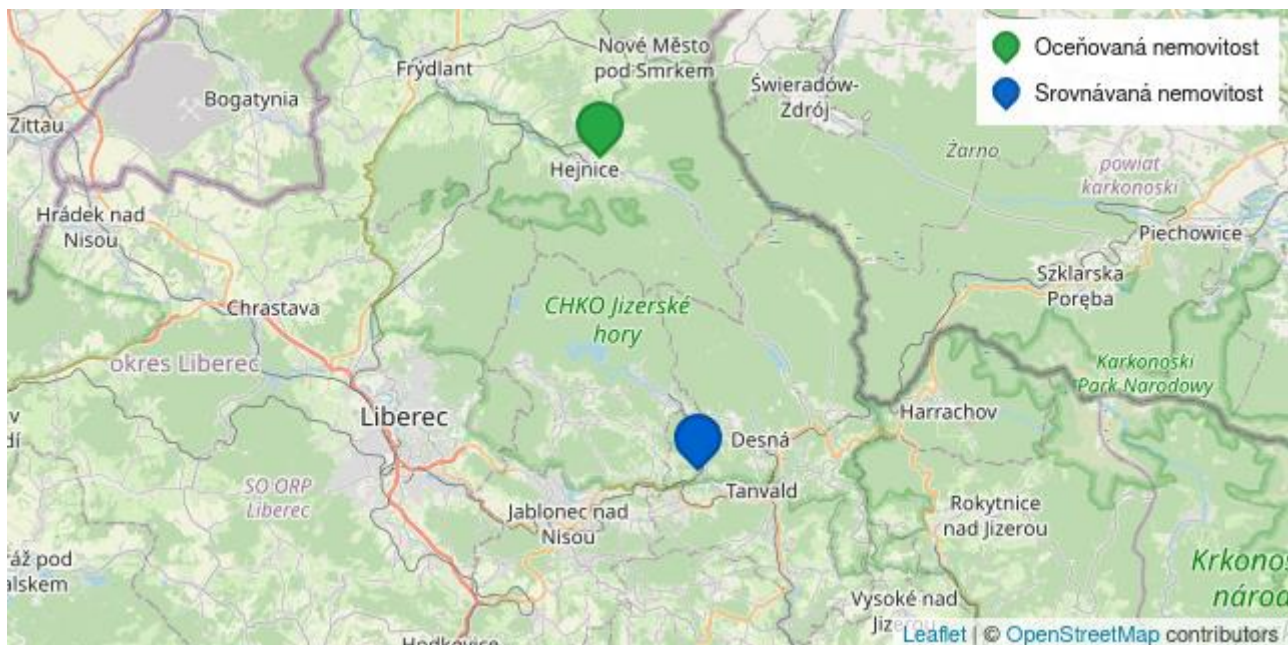
2. Fotodokumentace



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)

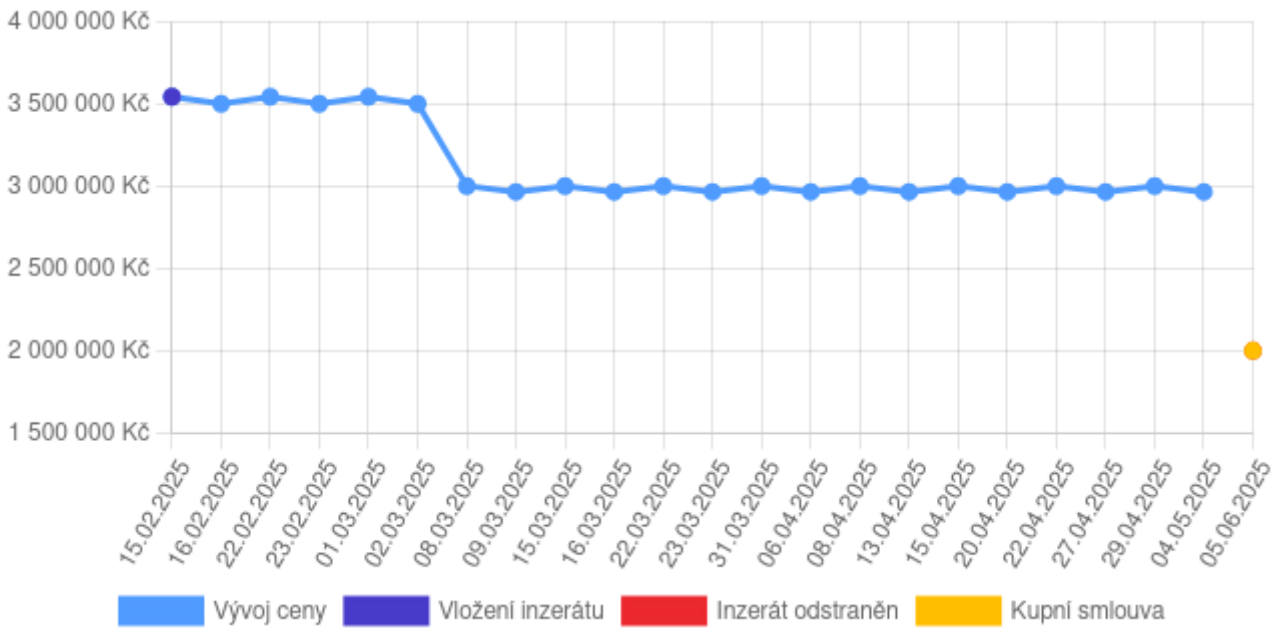
| | | | |
|----------------------------------|--|--------------------------------------|--------------------|
| Lokalita | Staroveská č.p. 96, Vysoké nad Jizerou, okres Semily | Cena dle KS | 2 000 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 05.06.2025 | Číslo řízení | V-2487/2025-608 |
| Vlastnictví | Osobní | Vybaveno | Ano |
| Garáž | Ano | Parkovací místo | Ne |
| Sklep | Ano | Počet nadzemních podlaží domu | 2 |
| Energetický štítek (PENB) | G - Mimořádně nevhodná | Stav | Před rekonstrukcí |
| Stav objektu | Před rekonstrukcí | Konstrukce | Smíšená |
| Plocha pozemku | 1 293 m ² | Užitná plocha | 370 m ² |
| Typ objektu | Patrový | | |

Nabízíme k prodeji rodinný dům ve Vysokém nad Jizerou. Tento patrový dům z roku 1919, nacházející se v klidné části obce. Dům v současném stavu před rekonstrukcí. Máme vydáno stavební povolení na kompletní rekonstrukci. Dům nabízí širokou možnost seberealizace. Projekt na rekonstrukci přidáme k prodeji. Celkově bylo počítáno s vytvořením několika bytových jednotek na celkové obytné ploše 247 m² plus 178m² společných prostor (sauna, sklep, etc.). Pozemek má celkovou rozlohu 1 124 m². Při rychlém jednání možno nabídnout i férovou slevu. Prohlídky jsou možné po předchozí domluvě. Dopln. info: + provize 1,21 %

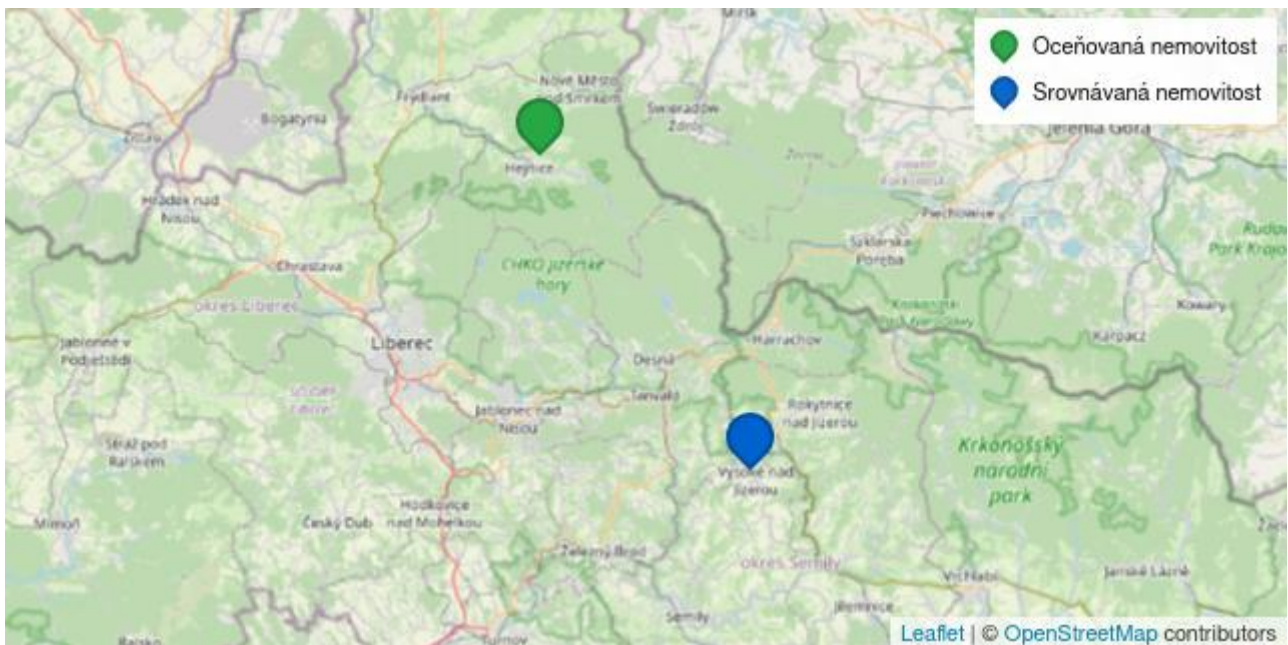
2. Fotodokumentace



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 a v kupní smlouvě)

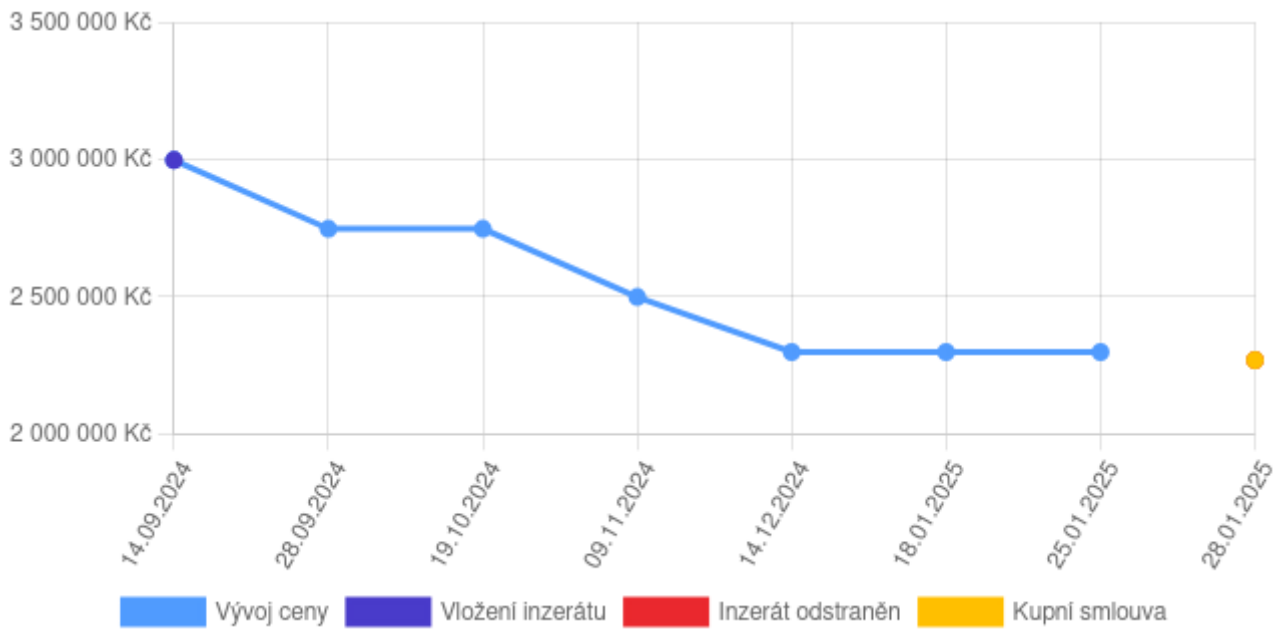
| | | | |
|-----------------------------|---|--|------------------------|
| Lokalita | K. Havlíčka Borovského č.p. 289, Vysoké nad Jizerou, okres Semily | Cena dle KS | 2 270 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 28.01.2025 | Číslo řízení | V-366/2025-608 |
| Poznámka k ceně | včetně provize RK | Vlastnictví | Osobní |
| Voda | Vodovod | Kanalizace | Veřejná kanalizace |
| Vybaveno | Částečně | Počet nadzemních podlaží domu | 1 |
| Elektrina | 230V | Energetický štítek (PENB) | G - Mimořádně nevhodná |
| 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. PENB nebyl předložen, proto je uváděna třída G. K objektu vede obecní asfaltová komunikace, která je udržovaná celoročně. Parkování je možné naproti domu na této obecní komunikaci. Nemovitost je možné financovat hypotečním úvěrem, který vám zdarma vyřídíme za velmi výhodných podmínek. Pro více informací či v případě zájmu o prohlídku kontaktujte makléře.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

