

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 7960-424/2019

Objednatel znaleckého posudku: Prokonzulta, a.s. dražební společnost Adresa:
Křenová 299/26, 602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za
účelem konání dražby nemovitých věcí.

Adresa předmětu ocenění: U Přádelny č.p. 99, Rynoltická č.p. 128 a č.p. 129,
Liberec, okres Liberec

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 15.2. 2019 a 22.02.2019

Zpracováno ke dni: 22.02.2019

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

Znalecký posudek obsahuje 33 stran textu včetně titulního listu a 48 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 27.02.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny objektu k bydlení č.p. 99 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 184, rodinného domu č.p. 128 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 228 a objektu k bydlení č.p. 129 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 229 v obci Liberec, okres Liberec, katastrální území Machnín za účelem konání dražby nemovitých věcí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Objekt k bydlení č.p. 99, obec Liberec
Adresa předmětu ocenění:	U Přádelny č.p. 99, Liberec, okres Liberec
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Liberec
Obec:	Liberec
Ulice:	U Přádelny
Katastrální území:	Machnín

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 15.2.2019 a 22.02.2019. Prohlídka proběhla za přítomnosti: bez přítomnosti jiné osoby, u objektu č.p. 128 za přítomnosti paní Zahové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

SANATORIUM MACHNÍN a.s., v likvidaci, U Přádelny 99, Liberec XXXIII-Machnín, 46001 Liberec

Nemovitosti:

Objekt k bydlení č.p. 99 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 184, rodinný dům č.p. 128 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 228 a objekt k bydlení č.p. 129 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 229 v obci Liberec, okres Liberec, katastrální území Machnín.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

7. Celkový popis nemovitosti

Objekt č.p. 99 (Kleinertova vila)

Oceňovanou nemovitostí je mediálně známá vila továrníka Kleinerta v Machníně, též známá jako „Machnínský zámček“, která v poválečných letech sloužila jako oční klinika. Dům byl postaven pod vlivem německého romantismu (v architektuře tzv. historismus, tj. návrat k předchozím slohovým formám s transformací do nového prostředí).

Objekt je od roku 1999 opuštěný. Zhruba od roku 2011 je vila cílem zlodějů a vandalů, kteří vyrabovali veškerý interiér a zařízení, včetně sítí uložených ve zdech. Nejhorší dopad na stav nemovitosti má ukradená střešní krytina (hliníkový plech), bez které byla zatekáním zničena celá střešní konstrukce.

Vila byla vystavěna jako samostatný objekt a má celkem 3 nadzemní podlaží. Dům je celkově podsklepený, v části byla půda a v části bylo vybudováno obytné podkroví. Objekt byl postaven odhadem v roce 1885 (přesné datum nedohledáno).

Základy má smíšené, objekt je zděné konstrukce, tloušťka stěn je 60 cm a stropy jsou železobetonové montované. V některých částech objektu byly stropy dřevěné trámové, zde však již došlo k jejich zřícení. Střecha je převážně valbová, částečně polovalbová, v zadní části je rizalit s polovalbou. Objekt má novogotické věžičky, střešní krytinu tvořil plech s nátěrem a klempířské prvky byly pozinkované. Vnější omítky objektu: původně vápenocementové a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům řešen jako atypický. V domě se nachází v suterénu chodba o výměře 35,00 m², místnost o výměře 15,80 m², místnost o výměře 9,50 m², místnost o výměře 25,00 m², místnost o výměře 31,00 m², WC o výměře 5,00 m², schodiště o výměře 20,10 m². V 1. NP je dále zádveří o výměře 7,60 m², hala o výměře 44,60 m², pokoj o výměře 20,60 m², koupelna o výměře 7,00 m², pokoj o výměře 47,50 m², pokoj o výměře 17,50 m², pokoj o výměře 39,21 m², pokoj o výměře 36,46 m², pokoj o výměře 18,30 m², koupelna s WC o výměře 22,00 m², komora o výměře 7,70 m², schodiště o výměře 20,16 m². V II. NP je pokoj o výměře 33,10 m², pokoj o výměře 20,00 m², pokoj o výměře 32,00 m², pokoj o výměře 14,60 m², pokoj o výměře 38,70 m², pokoj o výměře 35,90 m², pokoj o výměře 17,90 m², koupelna s WC o výměře 29,10 m², schodiště o výměře 12,32 m², pokoj o výměře 10,70 m², pokoj o výměře 12,80 m², místnost o výměře 11,45 m², místnost o výměře 11,94 m², místnost o výměře 12,00 m², místnost o výměře 35,10 m², místnost o výměře 20,77 m², místnost o výměře 13,70 m², místnost o výměře 13,26 m², terasa o výměře 19,00 m², podkrovní prostory o výměře cca 40,00 m² (nezměřitelné, nebezpečí pádu stropních konstrukcí). Podlahová plocha činí 687,15 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 864,37 m².

Vnitřní omítky bývaly vápenocementové. Okna jsou dřevěná zdvojená, špaletová. Obytné prostory jsou orientovány na jih, severovýchod, jihozápad. Koupelna (umývárna) nemá žádné vybavení a toaleta je bez vybavení. V domě nejsou žádné interiérové dveře, nejsou zde instalovány zárubně a vstupní dveře do objektu chybí. Objekt nemá instalované osvětlení.

V obytných místnostech již nejsou krytiny podlah,

Mezi další vybavení domu patří okenní mříže.

Do domu byla zavedena elektřina o napětí 230V a 400V, nyní však připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, je napojen pravděpodobně na septik a zdrojem plynu bývaly vlastní plynové nádrže.

Stěny objektu jsou poškozené, střecha poškozená, okna jsou poškozená, podlahy jsou poškozené, vybavení v domě a rozvody vyrabované.

Rodinný dům je vhodný k demolici či k rozsáhlé rekonstrukci

Na okolních pozemcích (nejsou předmětem ocenění) je lesopark s okrasnými dřevinami. Lesopark je oplocen zděným plotem z kamene a částečně pletivem do ocelových sloupků. Sklon pozemku je mírně svažité. Přístup k objektu je bezproblémový po nepevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu.

Dům je postaven na polosamotě a charakter vzdálenějšího okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů v sídelní obci (Liberec) je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Je omezeno vlastnické právo: Předkupní právo, Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Tabulkový popis		
Popis objektu	Typ objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	3
	Podsklepení	celkové
	Podkroví	částečné
	Půda	částečně
	Dům byl postaven v roce	1885
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem

	Rozsah rekonstrukce domu			
	Základy	smíšené		
	Konstrukce	zděná		
	Stropy	železobetonové montované		
	Tloušťka stěn	60 cm		
	Střecha	valbová, polovalbová, rizalit s polovalbou, věžičky		
	Krytina střechy	plechová s nátěrem - chybí		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	břízolitové, chybí		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená, špaletová		
	Orientace oken obytných místností	jih, severovýchod, jihozápad		
	Koupelna(y)	chybí		
	Toaleta(y)	chybí		
	Vstupní dveře	chybí		
	Typ zárubní	chybí		
	Vnitřní dveře	chybí		
	Osvětlovací technika	chybí		
	Kuchyně	chybí		
	Dispozice	atypický		
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Chodba	35,00 m ²
		Ostatní prostory	Místnost	15,80 m ²
		Ostatní prostory	Místnost	9,50 m ²
		Ostatní prostory	Místnost	25,00 m ²
		Ostatní prostory	Místnost	31,00 m ²
		Koupelna, WC	WC	5,00 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	20,10 m ²
		Ostatní prostory	Zádveří	7,60 m ²
		Ostatní prostory	Hala	44,60 m ²
		Pokoj	Pokoj	20,60 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	7,00 m ²
		Pokoj	Pokoj	47,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	17,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	39,21 m ²
		Pokoj	Pokoj	36,46 m ²

		Pokoj	Pokoj	18,30 m ²	
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	22,00 m ²	
		Ostatní prostory	Komora	7,70 m ²	
		Ostatní prostory	Schodiště	20,16 m ²	
		Pokoj	Pokoj	33,10 m ²	
		Pokoj	Pokoj	20,00 m ²	
		Pokoj	Pokoj	32,00 m ²	
		Pokoj	Pokoj	14,60 m ²	
		Pokoj	Pokoj	38,70 m ²	
		Pokoj	Pokoj	35,90 m ²	
		Pokoj	Pokoj	17,90 m ²	
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	29,10 m ²	
		Ostatní prostory	Schodiště	12,32 m ²	
		Pokoj	Pokoj	10,70 m ²	
		Pokoj	Pokoj	12,80 m ²	
		Podlahová plocha			687,15 m ²
		Příslušenství	Místnost	11,45 m ²	
		Příslušenství	Místnost	11,94 m ²	
		Příslušenství	Místnost	12,00 m ²	
		Příslušenství	Místnost	35,10 m ²	
		Příslušenství	Místnost	20,77 m ²	
		Příslušenství	Místnost	13,70 m ²	
		Příslušenství	Místnost	13,26 m ²	
		Příslušenství	Terasa	19,00 m ²	
		Příslušenství	Půda	40,00 m ²	
	Podlahová plocha vč. příslušenství			864,37 m ²	
	Elektřina	230V a 400V			
	Vodovod	vodovod			
	Svod splašek	septik			
	Plynovod	individuální (nádrže na plyn)			
	Řešení vytápění v domě	chybí			
	Topná tělesa	závěsné radiátory, chybí			
	Řešení ohřevu vody	chybí			
	Podlahy v domě	bez podlah			
	Popis stavu domu	k demolici či k rozsáhlé rekonstrukci			

	Vady rodinného domu	zdivo: bez vad střecha: bez vad okna: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek rozvody: zastaralý prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	zděný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	na samotě
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

Objekt č.p. 128 („domek správce“)

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, v části je půda a v části je vybudováno obytné podkroví. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1890.

Základy má smíšené, objekt je kamenné konstrukce, tloušťka stěn je až 90 cm v 1. NP, ve 2. NP (podkroví) je to 30 cm. Stropy jsou trámové s náspem, v části cihelná klenba. Střecha je kombinace valbové a polovalbové, s vikýřem s polovalbou, střešní krytina je tvořena bobrovkou a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Dům nemá žádné vnější omítky a zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům 4+1. V domě se nachází obývací pokoj o výměře 21,60 m², ložnice o výměře 11,60 m², komora o výměře 7,50 m², zádveří o výměře 4,30 m², koupelna s WC o výměře 3,70 m², pokoj o výměře 16,00 m², pokoj o výměře 13,10 m², schodiště o výměře 4,10 m², schodiště o výměře 4,10 m², půda o výměře 65,00 m², sklep (kotelna a uhelna) o výměře 16,10 m². Podlahová plocha činí 86,00 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 167,10 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde instalována špaletová okna. Obytné prostory mají orientaci na jihovýchod. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. V domě jsou použity dřevěné plné interiérové dveře, zárubně dveří jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: lino, prkenná podlaha, v kuchyni je položeno lino, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je na podlaze lino.

Dalším vybavením domu jsou okenní mříže.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpady jsou svedeny do septiku a zemní plyn zde není zaveden. Dům je vytápěn ústředně pomocí kotle na tuhá paliva a topná tělesa představují závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny jsou bez vad (s výjimkou vnitřních omítek), střecha je bez vad, okna jsou zastaralá, podlahy jsou zastaralé, vybavení je zastaralé a rozvody v domě jsou zastaralé. Rodinný dům je před rekonstrukcí.

Na okolním pozemku u objektu, jsou okrasné dřeviny a pozemek je též součástí lesoparku oplocené zděným plotem z kamene a pletivem do ocelových sloupků. Sklon pozemku je rovinný. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu.

Dům je situovaný na samotě a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů v sídelní obci je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde nízké nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Je omezeno vlastnické právo: Předkupní právo, Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Tabulkový popis				
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt		
	Počet nadzemních podlaží	2		
	Podsklepení	částečné		
	Podkroví	částečné		
	Půda	částečně		
	Dům byl postaven v roce	1890		
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby		
	Rozsah rekonstrukce domu			
	Základy	smíšené		
	Konstrukce	kamenná		
	Stropy	trámové s náspem, z části cihelná klenba		
	Tloušťka stěn	90 cm		
	Střecha	valbová, polovalbová, vikýřem s polovalbou		
	Krytina střechy	bobrovka		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	chybí		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Typ oken v domě	špaletová		
	Orientace oken obytných místností	jihovýchod		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	dřevěné		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák		
	Dispozice RD	4+1		
	Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	Obývací pokoj	21,60 m ²
		Pokoj	Ložnice	11,60 m ²
		Ostatní prostory	Komora	7,50 m ²
		Ostatní prostory	Zádveří	4,30 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,70 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,00 m ²

		<table><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>13,10 m²</td></tr><tr><td>Ostatní prostory</td><td>Schodiště</td><td>4,10 m²</td></tr><tr><td>Ostatní prostory</td><td>Schodiště</td><td>4,10 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>86,00 m²</td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Půda</td><td>65,00 m²</td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Sklep</td><td>16,10 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>167,10 m²</td></tr></table>	Pokoj	Pokoj	13,10 m ²	Ostatní prostory	Schodiště	4,10 m ²	Ostatní prostory	Schodiště	4,10 m ²	Podlahová plocha		86,00 m ²	Příslušenství	Půda	65,00 m ²	Příslušenství	Sklep	16,10 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		167,10 m ²
	Pokoj	Pokoj	13,10 m ²																				
	Ostatní prostory	Schodiště	4,10 m ²																				
	Ostatní prostory	Schodiště	4,10 m ²																				
	Podlahová plocha		86,00 m ²																				
	Příslušenství	Půda	65,00 m ²																				
	Příslušenství	Sklep	16,10 m ²																				
	Podlahová plocha vč. příslušenství		167,10 m ²																				
	Elektrína	230V a 400V																					
	Vodovod	vodovod																					
	Svod splašek	septik																					
	Plynovod	ne																					
Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva																						
Topná tělesa	závěsné radiátory																						
Řešení ohřevu vody	bojler																						
Podlahy v domě	místnosti: lino, prkenná podlaha kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino																						
Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí																						
Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: bez vad zdivo: bez vad																						
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny																					
	Venkovní stavby																						
	Sklon pozemku	rovinatý																					
	Oplocení	zděný plot																					
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě																					
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami																					
	Poloha v obci	na samotě																					
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty																					
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita s nízkým nebezpečím výskytu záplav																					
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu																					

	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

Objekt č.p. 129 („strážní věž“)

Oceňovaný objekt je vystaven v novogotickém stylu a je součástí kamenné zdi obklopující lesopark. Tuto specifickou stavbu lze, vzhledem ke svému vzhledu, vybavení, poloze, označit nejlépe jako rekreační objekt a ocenit jej tak.

Jedná se o samostatnou stavbu, která má celkem 2 nadzemní podlaží. Stavba není podsklepená, nachází se zde půda a obytné podkroví není vybudované. Letopočet na objektu uvádí, že objekt byl postaven v roce 1899.

Základy jsou smíšené, konstrukce objektu je kamenná, stěny mají tloušťku 55 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Má valbovou střechu, střešní krytinu tvoří bobrovka a klempířské prvky jsou plechové. Rekreační objekt není z vnější strany omítnutý a stavba není zateplena.

Dispozičně je rekreační objekt řešen jako 1+0. V rekreačním objektu se nachází pokoj o výměře 12,84 m², půda o výměře 10,00 m². Podlahová plocha činí 12,84 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 22,84 m².

Vnitřní povrchy stěn mají vápenocementovou úpravu. Jsou zde instalována špaletová okna. Obytné prostory mají okno na sever a jih. V rekreačním objektu nejsou interiérové dveře, zárubně vchodových dveří jsou z pískovce a vchodové dveře jsou dřevěné.

V místnosti je prkenná podlaha,

V objektu se nenachází další vybavení.

Do rekreačního objektu není zavedena elektrická energie. Není zde zaveden vodovod, v objektu nejsou řešeny odpady a zemní plyn zde není zaveden. V objektu je komín k řešení topení lokálními kamny (chybí).

Stěny jsou bez vad, střecha je poškozena, okna jsou poškozena, podlahy jsou bez vad, vybavení v objektu chybí a objekt je bez rozvodů. Rekreační objekt je před rekonstrukcí.

Kolem objektu se nachází lesy. Objekt je součástí kamenné zdi (objekt je ve stylu historické "strážní věže") obklopující lesopark. Samotný pozemek je svažité. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Jsou zde dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Rekreační objekt je situovaný na samotě a charakter okolí odpovídá řídce obydlené oblasti. Dostupnost obchodů v sídelní obci je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i

vysokých škol včetně specializovaných zařízení a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí je kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Rekreační objekt je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v okolí je zeleň v bezprostřední blízkosti v podobě luk a lesů. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Je omezeno vlastnické právo: Předkupní právo, Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Tabulkový popis		
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	3
	Podsklepení	ne
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Rok výstavby	1899
	Zdroj informace o době výstavby	dle letopočtu uvedeného na objektu
	Rozsah rekonstrukce	
	Základy	smíšené
	Konstrukce	kamenná
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	55 cm
	Střecha	valbová
	Krytina střechy	bobrovka
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	chybí
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Typ oken v objektu	špaletová
	Orientace oken obytných místností	sever, jih
	Koupelna(y)	
	Toaleta(y)	

	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	dřevěné		
	Vnitřní dveře	chybí		
	Osvětlovací technika			
	Kuchyně			
	Dispozice	1+0		
	Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	Pokoj	12,84 m ²
		Podlahová plocha 12,84 m ²		
		Příslušenství	Půda	10,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 22,84 m ²		
	Elektřina	chybí		
	Vodovod	bez přípojky		
	Svod splašek	chybí		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v objektu	kamna		
	Topná tělesa			
	Řešení ohřevu vody			
	Podlahy objektu	prkenná podlaha		
	Popis stavu rekreačního objektu	před rekonstrukcí		
	Vady objektu	rozvody: prvek chybí vybavení: prvek chybí podlahy: bez vad okna: poškozený prvek střecha: poškozený prvek zdivo: bez vad		
Popis pozemku	Trvalé porosty	v okolí jsou lesy		
	Venkovní stavby			
	Sklon pozemku	svažitý		
	Oplocení	objekt je součástí kamenné zdi (objekt je ve stylu historické "strážní věže")		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Popis okolí	Popis okolí	řídce obydlená oblast		
	Poloha v obci	na samotě		
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty		
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v		

		podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 22.02.2019 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. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou – objekt č.p. 99 (Kleinertova vila)

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 99, obec Liberec

Rodinný dům č.p. 99 v ulici U Přádelny, obec Liberec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	U Přádelny, Liberec, okres Liberec	687.15 m ² , atypický, podsklepený: celkové	K demolici či k nákladné rekonstrukci	360 m ²	Není zcela zřejmé, zda objekt lze rekonstruovat, riziko nákladné demolice převyšující cenu pozemku.
1	Petrašovice, Bílá, okres Liberec	700 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	463 m ²	Atypický rodinný dům v obci Bílá, část obce Petrašovice, okres Liberec. Objekt postaven na stavební parcele - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 463 m ² . (zastavěná plocha domu je cca 265 m ² + zahrada(nádvoří) je 198 m ²). Dříve dům sloužil jako objekt občanské vybavenosti – v levé části v přízemí domu byla samostatná restaurace s tanečním sálem(112 m ²) a v pravé části domu v přízemí byla provozována prodejna smíšeného zboží-Koloniál(128 m ²).
2	Liberec, okres Liberec	350 m ² , Patrový	Dobrý	3000 m ²	Prodej vily v Dolní Chrástavě, situované ve smíšené zóně vhodné pro bydlení nebo v kombinaci s podnikáním. Původně bylo ve vile zdravotní středisko.
3	Bratříkov, Pěčín, okres Jablonec nad Nisou	600 m ² , Patrový	K demolici	1182 m ²	Jedná se o dvoupodlažní objekt s podsklepením a půdou. Vzhledem ke špatnému technickému stavu se jedná o nemovitost k demolici. Pozemek i se zastavěnou plochou má velikost 1.182 m ² .
4	Křižany, okres Liberec	854 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1020 m ²	Bývalá restaurace v obci Žibřidice o celkové ploše 1020m ² , z toho zastavěná plocha a nádvoří 427m ² . V přízemí se nachází bývalá restaurace a technické místnosti, v patře je třináct místností. Objekt lze využít zároveň jako penzion nebo přestavět na bytový dům. Vytápění kotlem na tuhá paliva. Celý dům je podsklepen, je zde prostorná půda vhodná k přestavbě.
5	Vrtyky, Všelibice, okres Liberec	334 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1101 m ²	Budova bývalé školy v obci Vrtyky je vhodnou investicí pro vybudování 2-3 bytových jednotek, rekreačního místa k odpočinku, nebo místa pro podnikání (penzion, ubytovna, sportovní centrum, výroba...). Dům má novou střešní krytinu z šindele, původní dřevěná okna i dveře a je určen k celkové rekonstrukci
6	Bozkov, okres Semily	650 m ² , Patrový	Ve výstavbě	728 m ²	Prodej velkého 3 podlažního rodinného domu před dokončením. Možno zřídit až 3 bytové jednotky. Plášť budovy včetně střechy je připraven k instalaci fasády a střešních oken. Nyní v celém objektu nová dřevěná okna a dveře z europrofilů s dítrem sklem. Objekt je napojen na el. energii.

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1.285,71 Kč	0.9	1.157,14 Kč	0.90	0.99	1.30	1.10	1.00	1.30	1.6564	698,59 Kč
2	10.000,00 Kč	0.9	9.000,00 Kč	1.00	1.17	1.50	2.00	1.00	1.30	4.5630	1.972,39 Kč
3	1.583,33 Kč	0.9	1.425,00 Kč	0.80	1.04	1.00	1.30	1.00	1.30	1.4061	1.013,44 Kč
4	2.066,74 Kč	0,9	1860,066 Kč	1.00	0.92	1.50	1.29	1.00	1.30	2.3143	893,03 Kč
5	2.634,73 Kč	0.9	2.371,26 Kč	0.90	1.18	1.30	1.30	1.00	1.30	2.3332	1.016,31 Kč
6	1.423,08 Kč	Nepoužit	1.423,08 Kč	0.80	1.02	1.30	1.23	1.00	1.30	1.6962	838,98 Kč
Celkem průměr											1.072,12 Kč
Minimum											698,59 Kč
Maximum											1.972,39 Kč
Směrodatná odchylka - s											456,73 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											615,39 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1.528,85 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Dostát požadavkům metody, která je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě je v tomto případě úkol více než obtížný. Objekt je v dezolátním stavu, ne zřídka označován za demoliční. V případě demolice, náklady převýší cenu samotného pozemku. Objekt není pod památkovou ochranou, jedná se však o nemovitost, která má svoji historii a půvab. Vzhledem k solidní zděné konstrukci a železobetonovým stropům tak nelze vyloučit rekonstrukci a objekt pak lze srovnat s objemově podobnými objekty v porovnatelném stavu v širším okolí.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

1.072,12 Kč/m²

*

687,15 m²

= **736.709 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

737.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR – objekt č.p. 99 (Kleinertova vila)

Rodinný dům č.p. 99 v ulici U Přádelny, obec Liberec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	U Přádelny, Liberec, okres Liberec	687.15 m ² , atypický, podsklepený: celkové	K demolici	360 m ²	Není zcela zřejmé, zda objekt lze rekonstruovat, riziko nákladné demolice převyšující cenu pozemku.
1	Petrašovice, Bílá, okres Liberec	700 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	463 m ²	Atypický rodinný dům v obci Bílá, část obce Petrašovice, okres Liberec. Objekt postaven na stavební parcele - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 463 m ² . (zastavěná plocha domu je cca 265 m ² + zahrada(nádvoří) je 198 m ²). Dříve dům sloužil jako objekt občanské vybavenosti – v levé části v přízemí domu byla samostatná restaurace s tanečním sálem(112 m ²) a v pravé části domu v přízemí byla provozována prodejna smíšeného zboží-Koloniál(128 m ²).
2	Liberec, okres Liberec	350 m ² , Patrový	Dobrý	3000 m ²	Prodej vily v Dolní Chrastavě, situované ve smíšené zóně vhodné pro bydlení nebo v kombinaci s podnikáním. Původně bylo ve vile zdravotní středisko.
3	Bratříkov, Pěnčín, okres Jablonec nad Nisou	600 m ² , Patrový	K demolici	1182 m ²	Jedná se o dvoupodlažní objekt s podsklepením a půdou. Vzhledem ke špatnému technickému stavu se jedná o nemovitost k demolici. Pozemek i se zastavěnou plochou má velikost 1.182 m ² .
4	Nádražní, Chrastava, okres Liberec	854 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1020 m ²	Bývalá restaurace v obci Žibřidice o celkové ploše 1020m ² , z toho zastavěná plocha a nádvoří 427m ² . V přízemí se nachází bývalá restaurace a technické místnosti, v patře je třináct místností. Objekt lze využít zároveň jako penzion nebo přestavět na bytový dům. Vytápění kotlem na tuhá paliva. Celý dům je podsklepen, je zde prostorná půda vhodná k přestavbě.
5	Vrtyky, Všelibice, okres Liberec	334 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1101 m ²	Budova bývalé školy v obci Vrtyky je vhodnou investicí pro vybudování 2-3 bytových jednotek, rekreačního místa k odpočinku, nebo místa pro podnikání (penzion, ubytovna, sportovní centrum, výroba...). Dům má novou střešní krytinu z šindele, původní dřevěná okna i dveře a je určen k celkové rekonstrukci
6	Bozkov, okres Semily	650 m ² , Patrový	Ve výstavbě	728 m ²	Prodej velkého 3 podlažního rodinného domu před dokončením. Možno zřídit až 3 bytové jednotky. Plášť budovy včetně střechy je připraven k instalaci fasády a střešních oken. Nyní v celém objektu nová dřevěná okna a dveře z europrofilů s dterm sklem. Objekt je napojen na el. energii.

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1.285,71	0,90	1.157,14
2	10.000,00	0,90	9.000,00
3	1.583,33	0,90	1.425,00
4	2.066,74	-	2.066,74
5	2.634,73	0,90	2.371,26
6	1.423,08	-	1.423,08
Maximální hodnota		9.000,00	(případ č.2)
Minimální hodnota		1.157,14	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		7,7778	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		2.907,20	
Odchylka max hodnoty od průměru		6.092,80	
Odchylka min hodnoty od průměru		1.750,06	

Bude vyřazena max hodnota (případ č.2)

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1.285,71	0,90	1.157,14
2	10.000,00	0,90	9.000,00
3	1.583,33	0,90	1.425,00
4	2.066,74	-	2.066,74
5	2.634,73	0,90	2.371,26
6	1.423,08	-	1.423,08
Maximální hodnota		2.371,26	(případ č.5)
Minimální hodnota		1.157,14	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		2,0492	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		1.688,64	
Odchylka max hodnoty od průměru		682,62	
Odchylka min hodnoty od průměru		531,50	
Bude vyřazena max hodnota (případ č.5)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1.285,71	0,90	1.157,14
2	10.000,00	0,90	9.000,00
3	1.583,33	0,90	1.425,00
4	2.066,74	-	2.066,74
5	2.634,73	0,90	2.371,26
6	1.423,08	-	1.423,08
Maximální hodnota		2.066,74	(případ č.4)
Minimální hodnota		1.157,14	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,7861	OK
Aritmetický průměr		1.517,99	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 99 v ulici U Přádelny, obec Liberec						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	U Přádelny, Liberec, okres Liberec	687.15 m ² , atypický, podsklepený: celkové	K demolici	360 m ²	Není zcela zřejmé, zda objekt lze rekonstruovat, riziko nákladné demolice převyšující cenu pozemku.	X
1	Petrašovice, Bílá, okres Liberec	700 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	463 m ²	Atypický rodinný dům v obci Bílá, část obce Petrašovice, okres Liberec. Objekt postaven na stavební parcele - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 463 m ² (zastavěná plocha domu je cca 265 m ² + zahrada(nádvoří) je 198 m ²). Dříve dům sloužil jako objekt občanské vybavenosti – v levé části v přízemí domu byla samostatná restaurace s tanečním sálem(112 m ²) a v pravé části domu v přízemí byla provozována prodejna smíšeného zboží-Koloniál(128 m ²).	1
2	Liberec, okres Liberec	350 m ² , Patrový	Dobrý	3000 m ²	Prodej vily v Dolní Chrástavě, situované ve smíšené zóně vhodné pro bydlení nebo v kombinaci s podnikáním. Původně bylo ve vile zdravotní středisko.	±

3	Bratřikov, Pěnčín, okres Jablonec nad Nisou	600 m ² , Patrový	K demolici	1182 m ²	Jedná se o dvoupodlažní objekt s podsklepením a půdou. Vzhledem ke špatnému technickému stavu se jedná o nemovitost k demolici. Pozemek i se zastavěnou plochou má velikost 1.182 m ² .	3
4	Nádražní, Chrastava, okres Liberec	854 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1020 m ²	Bývalá restaurace v obci Žibřidice o celkové ploše 1020m ² , z toho zastavěná plocha a nádvoří 427m ² . V přízemí se nachází bývalá restaurace a technické místnosti, v patře je třináct místností. Objekt lze využít zároveň jako penzion nebo přestavět na bytový dům. Vytápění kotlem na tuhá paliva. Celý dům je podsklepen, je zde prostorná půda vhodná k přestavbě.	1
5	Vrtky, Všelibice, okres Liberec	334 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1101 m ²	Budova bývalé školy v obci Vrtky je vhodnou investicí pro vybudování 2-3 bytových jednotek, rekreačního místa k odpočinku, nebo místa pro podnikání (penzion, ubytovna, sportovní centrum, výroba...). Dům má novou střešní krytinu z šindele, původní dřevěná okna i dveře a je určen k celkové rekonstrukci	4
6	Bozkov, okres Semily	650 m ² , Patrový	Ve výstavbě	728 m ²	Prodej velkého 3 podlažního rodinného domu před dokončením. Možno zřídit až 3 bytové jednotky. Plášť budovy včetně střechy je připraven k instalaci fasády a střešních oken. Nyní v celém objektu nová dřevěná okna a dveře z europrofilů s dítrem sklem. Objekt je napojen na el. energii.	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	1.285,71	0,90	1.157,14	1	1.157,14
2	10.000,00	0,90	9.000,00	4	9.000,00
3	1.583,33	0,90	1.425,00	3	4.275,00
4	2.066,74	-	2.066,74	1	2.066,74
5	2.634,73	0,90	2.371,26	4	2.371,26
6	1.423,08	-	1.423,08	1	1.423,08
Mezisoučet				6	8.921,96
Celkem					1.486,99

Základní cena: 1.486,99 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$1.486,99 * 0,7000 = \mathbf{1.040,90 \text{ Kč/m}^2}$$

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

$$\mathbf{1.040,90 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\mathbf{* 687,15 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{= 715.254,44 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{715.000,- \text{ Kč}}$$

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

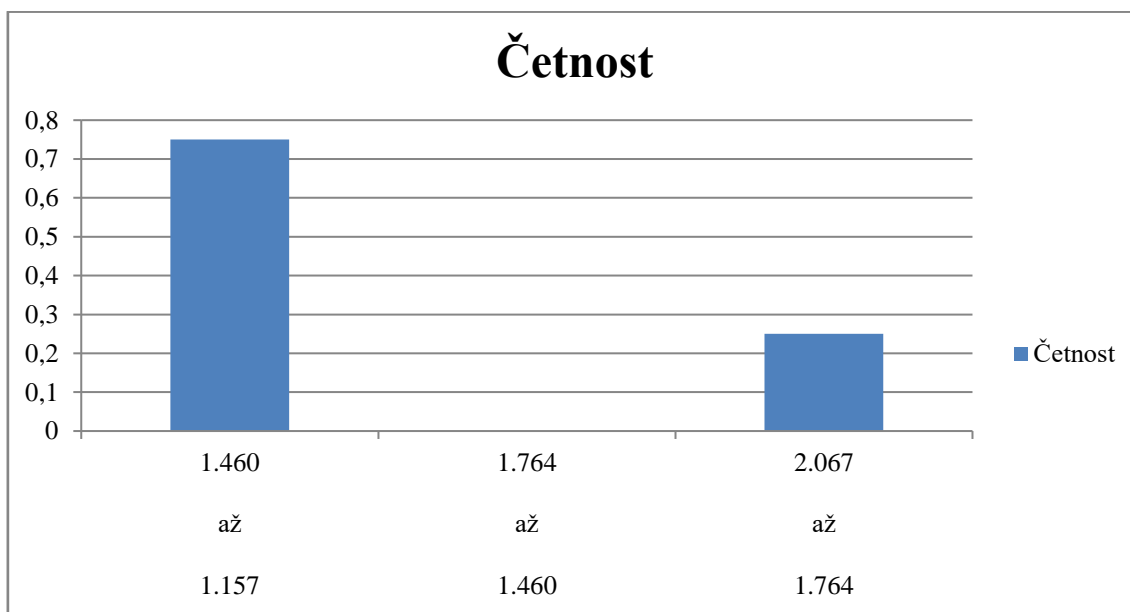
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1.286	0,90	1.157,14
2	10.000	0,90	9.000,00
3	1.583	0,90	1.425,00
4	2.067	-	2.066,74
5	2.635	0,90	2.371,26
6	1.423	-	1.423,08

Střední hodnota	1.517,99
Medián	1.424,04
Rozdíl max-min	909,60
Minimum	1.157,14
Maximum	2.066,74

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
1.157	až	1.460	3	0.75
1.460	až	1.764	0	0
1.764	až	2.067	1	0.25



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 1.157,14 Kč/m² do 1.460,33 Kč/m²

* 687,15 m²

od 795.128,75 Kč do 1.003.465,76 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 795.000,-- Kč do 1.000.000,-- Kč

I) Ocenění srovnávací metodou – objekt č.p. 128 („domek správce“)

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 128, obec Liberec

Rodinný dům č.p. 128 v ulici Rynoltická, obec Liberec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Rynoltická, Liberec, okres Liberec	86 m ² , 4+1, podsklepený: částečně	Před rekonstrukcí	113 m ²	Rodinný dům v novogotickém stylu, masivní kamenné zdi,
1	Chotyňská, Liberec, okres Liberec	140 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1217 m ²	Dvougenerační rodinný dům ve velmi klidné lokalitě Machnín. V každém patře domu je byt 3+1, půda, kde můžete vytvořit další prostor na bydlení a suchý sklep vhodný na skladování potravin o velikosti 15 m ² . Zahrada o rozloze 874 m ² je rovinatá s jihozápadní orientací a pohledem na Ještěd.
2	Křižanská, Liberec, okres Liberec	110 m ² , Patrový	Dobrý	338 m ²	Prodej rodinného domu 4+KK se zastavěnou plochou 75 m ² . K domu náleží zahrada o velikosti 263 m ² . Nemovitost se nachází v klidné části Liberce, ul. Křižanská. Dům má 2 nadzemní podlaží a úložnou půdu. V přízemí je obývací pokoj s krbem, kuchyň s jídelnou a koupelna s rohovou vanou a WC. V patře jsou umístěny dva pokoje a koupelna se sprchovým koutem a WC.
3	Liberec XX-Ostašov, Liberec, okres Liberec	165 m ² , Patrový	Dobrý	1596 m ²	Prostorný dvougenerační rodinný dům o 2 bytových jednotkách 3+1 postavený v klidné lokalitě v Liberci - Ostašově. Dům má 2 nadzemní podlaží, cihlový klenutý sklep cca 20 m ² , dále prostornou zděnou hospodářskou stavbu o 2 podlažích s možností vestavby 1 bytu, 2 zděné garáže, skleník.
4	Lesní stezka, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	150 m ² , Patrový	Ve výstavbě	251 m ²	Jedná se o nemovitost vhodnou pro jednu rodinu. V I.NP je kuchyň propojená s obývacím pokojem, samostatná ložnice a koupelna. Ve II.NP jsou dva průchozí pokoje a jedna ložnice, další koupelna. Obytná podlaží jsou propojena pěkným žulovým schodištěm, na kterém jsou 3 komory, dům má velký sklep a prostornou půdu. Jde o zajímavou lokalitu nepříliš vzdálenou od centra města a zároveň s přístupem do přírody.
5	Liberecká, Mníšek, okres Liberec	100 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	706 m ²	Dům se nachází v blízkosti komunikace směr Frýdlant v Čechách a Liberec. Objekt má kompletní izolaci s podřezávkou, střecha eternit, krovy plně funkční, okna plastová, vyvložkovaný komín pro plynový kotel, ústřední topení v celém domě, podlahy PVC, plovoucí a dlažby, moderní kuchyně s indukční deskou, horkovzdušnou troubou, mikrovlnou troubou a myčkou (vše v ceně domu), Koupelna s vanou, WC samostatné s drtičkou odpadu (nemusí se vyvážet septik)
6	U Balvanu, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	150 m ² , Patrový	Velmi dobrý	604 m ²	Dům se zahradou v širším centru města Jablonce. Dům je patrový se suterénem kde se nachází druhá garáž s dílnou, vinný sklípkem a skleníkem. Nemovitost je v dobrém stavu, oken, podlah, a všech rozvodů.

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	28.500,00 Kč	Nepoužit	28.500,00 Kč	1.00	0.97	1.00	1.30	1.00	1.00	1.2610	22.601,10 Kč
2	23.909,09 Kč	0.9	21.518,18 Kč	1.00	0.99	1.10	1.20	1.00	1.00	1.3068	16.466,31 Kč
3	27.212,12 Kč	0.9	24.490,91 Kč	1.00	0.96	1.05	1.40	1.00	1.00	1.4112	17.354,67 Kč
4	23.933,33 Kč	Nepoužit	23.933,33 Kč	1.00	0.97	1.00	1.25	1.00	1.00	1.2125	19.738,84 Kč
5	34.000,00 Kč	0.9	30.600,00 Kč	1.00	0.99	1.20	1.30	1.00	1.00	1.5444	19.813,52 Kč
6	26.666,67 Kč	Nepoužit	26.666,67 Kč	1.00	0.97	1.20	1.30	1.00	1.00	1.5132	17.622,70 Kč
Celkem průměr											18.932,86 Kč
Minimum											16.466,31 Kč
Maximum											22.601,10 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.243,76 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											16.689,10 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											21.176,62 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Do výběru pro srovnání byly vybrány o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$18.932,86 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{\underline{86,00 \text{ m}^2}}$$

$$= 1.628.226 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.628.000,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 128 v ulici Rynoltická, obec Liberec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Rynoltická, Liberec, okres Liberec	86 m ² , 4+1, podsklepený: částečně	Před rekonstrukcí	113 m ²	Rodinný dům v novogotickém stylu, masivní kamenné zdi,
1	Chotyňská, Liberec, okres Liberec	140 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1217 m ²	Dvougenerační rodinný dům ve velmi klidné lokalitě Machnín. V každém patře domu je byt 3+1, půda, kde můžete vytvořit další prostor na bydlení a suchý sklep vhodný na skladování potravin o velikosti 15 m ² . Zahrada o rozloze 874 m ² je rovinatá s jihozápadní orientací a pohledem na Ještěd.
2	Křižanská, Liberec, okres Liberec	110 m ² , Patrový	Dobrý	338 m ²	Prodej rodinného domu 4+KK se zastavěnou plochou 75 m ² . K domu náleží zahrada o velikosti 263 m ² . Nemovitost se nachází v klidné části Liberce, ul. Křižanská. Dům má 2 nadzemní podlaží a úložnou půdu. V přízemí je obývací pokoj s krbem, kuchyň s jídelnou a koupelna s rohovou vanou a WC. V patře jsou umístěny dva pokoje a koupelna se sprchovým koutem a WC.
3	Liberec XX-Ostašov, Liberec, okres Liberec	165 m ² , Patrový	Dobrý	1596 m ²	Prostorný dvougenerační rodinný dům o 2 bytových jednotkách 3+1 postavený v klidné lokalitě v Liberci - Ostašově. Dům má 2 nadzemní podlaží, cihlový klenutý sklep cca 20 m ² , dále prostornou zděnou hospodářskou stavbu o 2 podlažích s možností vestavby 1 bytu, 2 zděné garáže, skleník.
4	Lesní stezka, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	150 m ² , Patrový	Ve výstavbě	251 m ²	Jedná se o nemovitost vhodnou pro jednu rodinu. V I.NP je kuchyň propojená s obývacím pokojem, samostatná ložnice a koupelna. Ve II.NP jsou dva průchozí pokoje a jedna ložnice, další koupelna. Obýtná podlaží jsou propojena pěkným žulovým schodištěm, na kterém jsou 3 komory, dům má velký sklep a prostornou půdu. Jde o zajímavou lokalitu nepříliš vzdálenou od centra města a zároveň s přístupem do přírody.
5	Liberecká, Mníšek, okres Liberec	100 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	706 m ²	Dům se nachází v blízkosti komunikace směr Frýdlant v Čechách a Liberec. Objekt má kompletní izolaci s podřezávkou, střecha eternit, krovy plně funkční, okna plastová, vyvložkovaný komín pro plynový kotel, ústřední topení v celém domě, podlahy PVC, plovoucí a dlažby, moderní kuchyně s indukční deskou, horkovzdušnou troubou, mikrovlnnou troubou a myčkou (vše v ceně domu), Koupelna s vanou, WC samostatné s drtičkou odpadu (nemusí se vyvážet septik)
6	U Balvanu, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	150 m ² , Patrový	Velmi dobrý	604 m ²	Dům se zahradou v širším centru města Jablonce. Dům je patrový se suterénem kde se nachází druhá garáž s dílnou, vinný sklípkem a skleníkem. Nemovitost je v dobrém stavu, oken, podlah, a všech rozvodů.

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	28.500,00	-	28.500,00
2	23.909,09	0,90	21.518,18
3	27.212,12	0,90	24.490,91
4	23.933,33	-	23.933,33
5	34.000,00	0,90	30.600,00
6	26.666,67	-	26.666,67
Maximální hodnota		30.600,00	(případ č.5)
Minimální hodnota		21.518,18	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,4221	OK
Aritmetický průměr		25.951,52	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 128 v ulici Rynoltická, obec Liberec						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Rynoltická, Liberec, okres Liberec	86 m ² , 4+1, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	113 m ²	Rodinný dům v novogotickém stylu, masivní kamenné zdi,	X
1	Chotyňská, Liberec, okres Liberec	140 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1217 m ²	Dvougenerační rodinný dům ve velmi klidné lokalitě Machnín. V každém patře domu je byt 3+1, půda, kde můžete vytvořit další prostor na bydlení a suchý sklep vhodný na skladování potravin o velikosti 15 m ² . Zahrada o rozloze 874 m ² je rovinná s jihozápadní orientací a pohledem na Ještěd.	1
2	Křižanská, Liberec, okres Liberec	110 m ² , Patrový	Dobrý	338 m ²	Prodej rodinného domu 4+KK se zastavěnou plochou 75 m ² . K domu náleží zahrada o velikosti 263 m ² . Nemovitost se nachází v klidné části Liberce, ul. Křižanská. Dům má 2 nadzemní podlaží a úložnou půdu. V přízemí je obývací pokoj s krbem, kuchyň s jídelnou a koupelna s rohovou vanou a WC. V patře jsou umístěny dva pokoje a koupelna se sprchovým koutem a WC.	1
3	Liberec XX-Ostašov, Liberec, okres Liberec	165 m ² , Patrový	Dobrý	1596 m ²	Prostorný dvougenerační rodinný dům o 2 bytových jednotkách 3+1 postavený v klidné lokalitě v Liberci - Ostašově. Dům má 2 nadzemní podlaží, cihlový klenutý sklep cca 20 m ² , dále prostornou zděnou hospodářskou stavbu o 2 podlažích s možností vestavby 1 bytu, 2 zděné garáže, skleník.	1
4	Lesní stezka, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	150 m ² , Patrový	Ve výstavbě	251 m ²	Jedná se o nemovitost vhodnou pro jednu rodinu. V I.NP je kuchyň propojená s obývacím pokojem, samostatná ložnice a koupelna. Ve II.NP jsou dva průchozí pokoje a jedna ložnice, další koupelna. Obytná podlaží jsou propojena pěkným žulovým schodištěm, na kterém jsou 3 komory, dům má velký sklep a prostornou půdu. Jde o zajímavou lokalitu nepříliš vzdálenou od centra města a zároveň s přístupem do přírody.	1
5	Liberecká, Mníšek, okres Liberec	100 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	706 m ²	Dům se nachází v blízkosti komunikace směr Frýdlant v Čechách a Liberec. Objekt má kompletní izolaci s podřezávkou, střecha eternit, krovy plně funkční, okna plastová, vyvložkovaný komín pro plynový kotel, ústřední topení v celém domě, podlahy PVC, plovoucí a dlažby, moderní kuchyně s indukční deskou, horkovzdušnou troubou, mikrovlnou troubou a myčkou (vše v ceně domu), Koupelna s vanou, WC samostatné s drtičkou odpadu (nemusí se vyvážet septik)	1
6	U Balvanu, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	150 m ² , Patrový	Velmi dobrý	604 m ²	Dům se zahradou v širším centru města Jablonce. Dům je patrový se suterénem kde se nachází druhá garáž s dílnou, vinný sklípkem a skleníkem. Nemovitost je v dobrém stavu, oken, podlah, a všech rozvodů.	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	28.500,00	-	28.500,00	1	28.500,00
2	23.909,09	0,90	21.518,18	1	21.518,18
3	27.212,12	0,90	24.490,91	1	24.490,91
4	23.933,33	-	23.933,33	1	23.933,33

5	34.000,00	0,90	30.600,00	1	30.600,00
6	26.666,67	-	26.666,67	1	26.666,67
Mezisoučet					6 155.709,09
<u>Celkem</u>					<u>25.951,52</u>

Základní cena: 25.951,52 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$25.951,52 * 1,0000 = \mathbf{25.951,52 \text{ Kč/m}^2}$$

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

$$\begin{aligned} & \mathbf{25.951,52 \text{ Kč/m}^2} \\ & \underline{\quad \quad \quad * 86,00 \text{ m}^2} \\ & \mathbf{= 2.231.830,72 \text{ Kč}} \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2.230.000,-- Kč

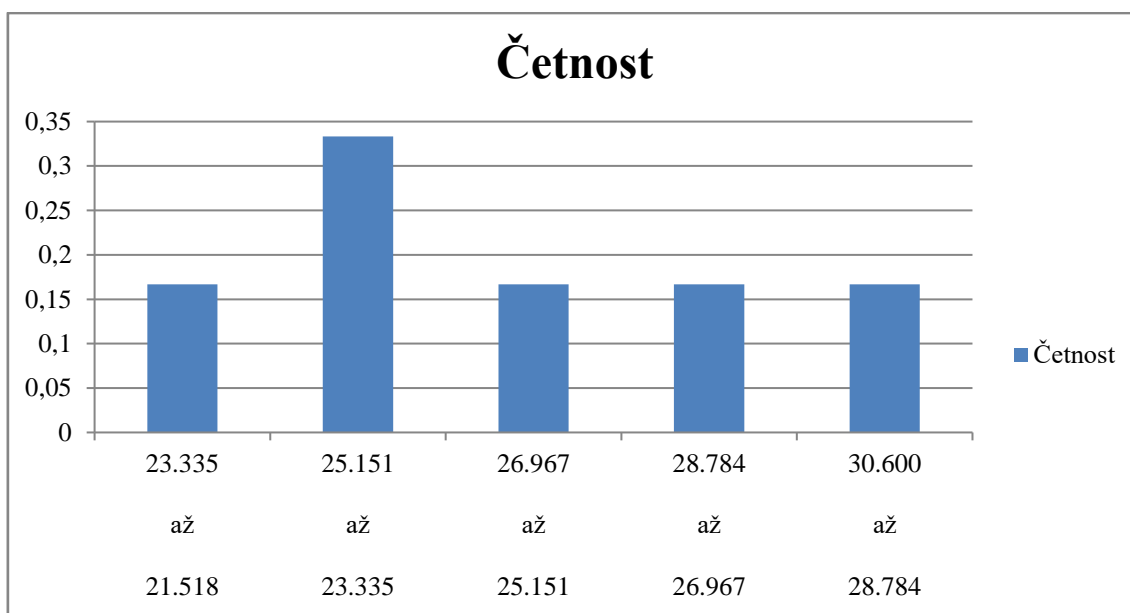
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	28.500	-	28.500,00
2	23.909	0,90	21.518,18
3	27.212	0,90	24.490,91
4	23.933	-	23.933,33
5	34.000	0,90	30.600,00
6	26.667	-	26.666,67
Střední hodnota			25.951,52
Medián			25.578,79
Rozdíl max-min			9.081,82
Minimum			21.518,18
Maximum			30.600,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
21.518	až	23.335	1	0.16666666666667
23.335	až	25.151	2	0.33333333333333
25.151	až	26.967	1	0.16666666666667
26.967	až	28.784	1	0.16666666666667
28.784	až	30.600	1	0.16666666666667



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **23.334,54 Kč/m²** do **25.150,90 Kč/m²**

* 86,00 m²

od **2.006.770,44 Kč** do **2.162.977,40 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **2.010.000,-- Kč** do **2.160.000,-- Kč**

I) Ocenění srovnávací metodou – objekt č.p. 129 („strážní věž“)

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rekreační objekt č.p. 129 v obci Liberec, okres Liberec

Rekreační objekt č.p. 129 v ulici Rynoltická, obec Liberec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Rynoltická, Liberec, okres Liberec	12.84 m ² , 1+0, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	21 m ²	ve stylu historického objektu „strážní věže“, bez okolního pozemku, bez sítí
1	Nad Nisou, Liberec, okres Liberec	14 m ² , Přízemní	Dobrý	468 m ²	Chata je podsklepená, s podkrovím na spaní a terasou. Do chaty zavedena elektřina, voda a WC společné. Možnost využití suterénu k umístění chemického WC
2	Nad Nisou, Liberec, okres Liberec	14 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	419 m ²	Zděná, celopodsklepená chatka je jednopodlažní se zastavěnou plochou 14m ² . V přízemí se nachází předstíh s obytnou místností, ve které je kromě rohové kuchyňské linky, i funkční krb, díky kterému lze užívat chatku i za chladnějšího počasí.
3	Dětrichovská, Liberec, okres Liberec	18 m ² , Přízemní	Dobrý	549 m ²	Chata se nachází v klidné lokalitě Krásné Studánky s asfaltovou příjezdovou komunikací. Autobusová zastávka MHD se nachází 10 min klidné chůze. V chatě je zavedena elektrická energie, wc řešené trativodem, bezpečnostní alarm.
4	K Bedřichovce, Liberec, okres Liberec	24 m ² , Patrový	Dobrý	1077 m ²	Jedná se o dvoupodlažní, částečně zděnou a částečně dřevěnou stavbu. V přízemí se nachází obytná část s kuchyňskou linkou, kamny, kuchyňským koutem. V druhém nadzemním patře se nachází ložnice. V podkroví je prostor na spaní. V přístavbě WC, zaveden veřejný vodovod, septik, sklípek.
5	Žákovská, Liberec, okres Liberec	25 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	537 m ²	Prodej zděné chaty s pozemkem o celkové ploše 537 m ² v Liberci, ulice Žákovská. Rekreační chata je vybavena elektřinou a přes léto i pitnou vodou. Chatu lze vytápět krbovými kamny. V přístavbě chemické WC.

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	27.500,00 Kč	0.9	24.750,00 Kč	1.00	1.00	1.10	1.30	1.00	1.00	1.4300	17.307,71 Kč
2	35.000,00 Kč	Nepoužit	35.000,00 Kč	1.00	1.00	1.20	1.30	1.00	1.00	1.5600	22.435,90 Kč
3	52.777,78 Kč	0.9	47.500,00 Kč	1.00	1.00	1.10	1.30	1.00	1.00	1.4300	33.216,82 Kč
4	41.458,33 Kč	0.9	37.312,50 Kč	1.00	0.99	1.10	1.30	1.00	1.00	1.4157	26.356,23 Kč
5	35.200,00 Kč	Nepoužit	35.200,00 Kč	1.00	0.99	1.20	1.30	1.00	1.00	1.5444	22.792,06 Kč
Celkem průměr											24.421,74 Kč
Minimum											17.307,71 Kč
Maximum											33.216,82 Kč
Směrodatná odchylka - s											5.880,15 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											18.541,59 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											30.301,89 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Do výběru pro srovnání byly vybrány objekty s obdobnou využitelností z blízkého okolí.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

24.421,74 Kč/m²

*

12,84 m²

= 313.575 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

314.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR – objekt č.p. 129 („strážní věž“)

Rekreační objekt č.p. 129 v ulici Rynoltická, obec Liberec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Rynoltická, Liberec, okres Liberec	12,84 m ² , 1+0, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	21 m ²	ve stylu historického objektu „strážní věže“, bez okolního pozemku, bez sítí
1	Nad Nisou, Liberec, okres Liberec	14 m ² , Přízemní	Dobrý	468 m ²	Chata je podsklepená, s podkrovím na spaní a terasou. Do chaty zavedena elektřina, voda a WC společně. Možnost využití suterénu k umístění chemického WC
2	Nad Nisou, Liberec, okres Liberec	14 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	419 m ²	Zděná, celopodsklepená chatka je jednopodlažní se zastavěnou plochou 14m2. V přízemí se nachází předsíní s obytnou místností, ve které je kromě rohové kuchyňské linky, i funkční krb, díky kterému lze užívat chatku i za chladnějšího počasí.
3	Dětrichovská, Liberec, okres Liberec	18 m ² , Přízemní	Dobrý	549 m ²	Chata se nachází v klidné lokalitě Krásné Studánky s asfaltovou příjezdovou komunikací. Autobusová zastávka MHD se nachází 10 min klidné chůze. V chatě je zavedena elektrická energie, wc řešené trativodem, bezpečnostní alarm.
4	K Bedřichovce, Liberec, okres Liberec	24 m ² , Patrový	Dobrý	1077 m ²	Jedná se o dvoupodlažní, částečně zděnou a částečně dřevěnou stavbu. V přízemí se nachází obytná část s kuchyňskou linkou, kamny, kuchyňským koutem. V druhém nadzemním patře se nachází ložnice. V podkroví je prostor na spaní. V přístavbě WC, zaveden veřejný vodovod, septik, sklípek.
5	Žákovská, Liberec, okres Liberec	25 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	537 m ²	Prodej zděné chaty s pozemkem o celkové ploše 537 m2 v Liberci, ulice Žákovská. Rekreační chata je vybavena elektřinou a přes léto i pitnou vodou. Chatu lze vytápět krbovými kamny. V přístavbě chemické WC.

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	27.500,00	0,90	24.750,00
2	35.000,00	-	35.000,00
3	52.777,78	0,90	47.500,00
4	41.458,33	0,90	37.312,50
5	35.200,00	-	35.200,00
Maximální hodnota		47.500,00	(případ č.3)
Minimální hodnota		24.750,00	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,9192	OK
Aritmetický průměr		35.952,50	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rekreační objekt č.p. 129 v ulici Rynoltická, obec Liberec						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Rynoltická, Liberec, okres Liberec	12.84 m ² , 1+0, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	21 m ²	ve stylu historického objektu „strážní věže“, bez okolního pozemku, bez sítí	X
1	Nad Nisou, Liberec, okres Liberec	14 m ² , Přízemní	Dobry	468 m ²	Chata je podsklepená, s podkrovím na spaní a terasou. Do chaty zavedena elektřina, voda a WC společné. Možnost využití suterénu k umístění chemického WC	1
2	Nad Nisou, Liberec, okres Liberec	14 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	419 m ²	Zděná, celopodsklepená chatka je jednopodlažní se zastavěnou plochou 14m2. V přízemí se nachází předstín s obytnou místností, ve které je kromě rohové kuchyňské linky, i funkční krb, díky kterému lze užívat chatku i za chladnějšího počasí.	1
3	Dětrichovská, Liberec, okres Liberec	18 m ² , Přízemní	Dobry	549 m ²	Chata se nachází v klidné lokalitě Krásné Studánky s asfaltovou příjezdovou komunikací. Autobusová zastávka MHD se nachází 10 min klidné chůze. V chatě je zavedena elektrická energie, wc řešené trativodem, bezpečnostní alarm.	1
4	K Bedřichovce, Liberec, okres Liberec	24 m ² , Patrový	Dobry	1077 m ²	Jedná se o dvoupodlažní, částečně zděnou a částečně dřevěnou stavbu. V přízemí se nachází obytná část s kuchyňskou linkou, kamny, kuchyňským koutem. V druhém nadzemním patře se nachází ložnice. V podkroví je prostor na spaní. V přístavbě WC, zaveden veřejný vodovod, septik, sklípek.	1
5	Žákovská, Liberec, okres Liberec	25 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	537 m ²	Prodej zděné chaty s pozemkem o celkové ploše 537 m2 v Liberci, ulice Žákovská. Rekreační chata je vybavena elektřinou a přes léto i pitnou vodou. Chatu lze vytápět krbovými kamny. V přístavbě chemické WC.	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	27.500,00	0,90	24.750,00	1	24.750,00
2	35.000,00	-	35.000,00	1	35.000,00
3	52.777,78	0,90	47.500,00	1	47.500,00
4	41.458,33	0,90	37.312,50	1	37.312,50
5	35.200,00	-	35.200,00	1	35.200,00
Mezisoučet				5	179.762,50
Celkem					35.952,50

Základní cena: 35.952,50 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$35.952,50 * 0,7 = 25.166,75 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k absenci okolního pozemku ponížena o povolených 30%

25.166,75 Kč/m²

* 12,84 m²

= 323.141,07 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

323.000,-- Kč

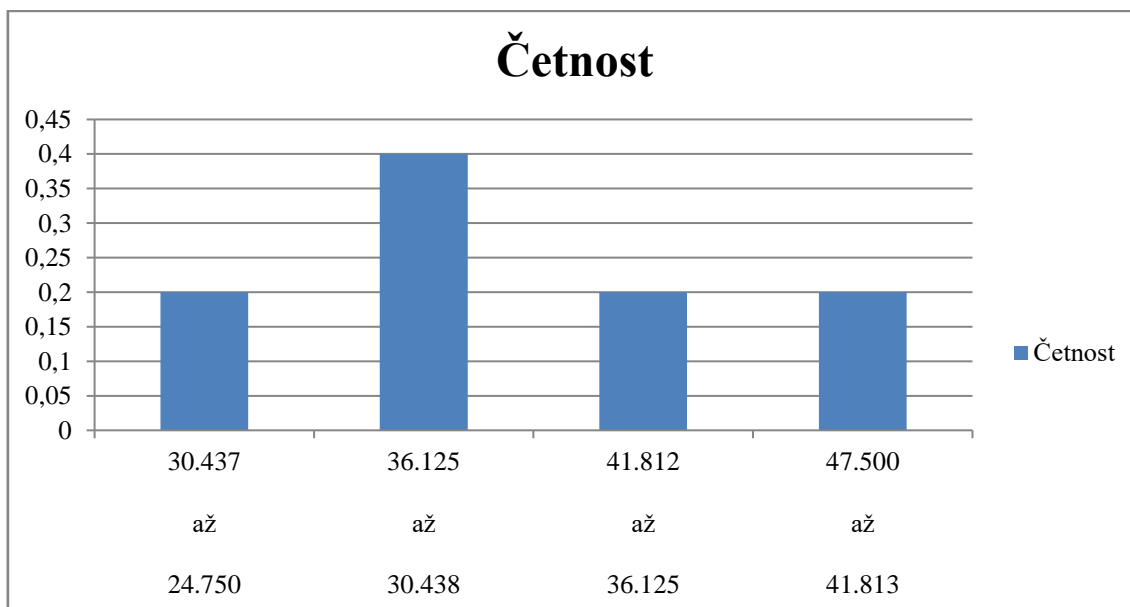
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	27.500	0,90	24.750,00
2	35.000	-	35.000,00
3	52.778	0,90	47.500,00
4	41.458	0,90	37.312,50
5	35.200	-	35.200,00
Střední hodnota			35.952,50
Medián			35.200,00
Rozdíl max-min			22.750,00
Minimum			24.750,00
Maximum			47.500,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
24.750	až	30.437	1	0.2
30.438	až	36.125	2	0.4
36.125	až	41.812	1	0.2
41.813	až	47.500	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **30.437,50 Kč/m²** do **36.124,99 Kč/m²**

* 12,84 m²

od **390.817,50 Kč** do **463.844,87 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od 391.000,-- Kč do 464.000,-- Kč

Souhrnná tabulka:				
	Objekt č. p. 99	Objekt č. p. 128	Objekt č. p. 129	Celkem
Ocenění srovnávací metodou	737 000,00	1 628 000,00	314 000,00	2 679 000,00
Výpočet dle metodiky UZSVM	715 000,00	2 230 000,00	323 000,00	3 268 000,00
Výpočet dle metodiky MFČR	795.000 až 1.000.000	2.010.000 až 2.160.000	391.000 až 464.000	3.196.000 až 3.624.000

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

2.679.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

3.268.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 3.196.000,-- Kč do 3.624.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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

2.700.000 Kč

Slovy: dvamilionysedmsettisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 27.02.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 7960-424/2019 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

E. Přílohy

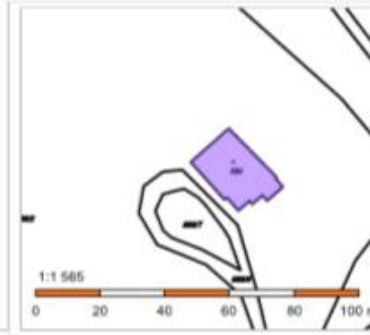
Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

1. 3. 2019

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 184](#)
Obec: [Liberec \[563889\]](#)
Katastrální území: [Machnin \[689823\]](#)
Číslo LV: [507](#)
Výměra [m²]: 360
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: [Liberec XXXIII-Machnin \[408883\]](#), č. p. 99; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku: p. č. [st. 184](#)
Stavební objekt: [č. p. 99](#)
Ulice: [U Přádelny](#)
Adresní místa: [U Přádelny č. p. 99](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo
SANATORIUM MACHNÍN a.s., v likvidaci, U Přádelny 99, Liberec XXXIII-Machnin, 46001 Liberec

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Předkupní právo
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.03.2019 08:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/P, Kohnovský 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.5 build 0

https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=RhieDhhOFAaruZubt4lkzOuVewCdx4O4vdSSH-CF6BrZe9QaYWW6aemM0q_zUN... 1/1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 228
Obec:	Liberec [563889]
Katastrální území:	Machnín [689823]
Číslo LV:	507
Výměra [m ²]:	113
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Liberec XXXIII-Machnín [408883] ; č. p. 128; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 228
Stavební objekt:	č. p. 128
Ulice:	Bynoltická
Adresní místa:	Bynoltická č. p. 128

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SANATORIUM MACHNÍN a.s., v likvidaci, U Přádelny 99, Liberec XXXIII-Machnín, 46001 Liberec	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Předkupní právo
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

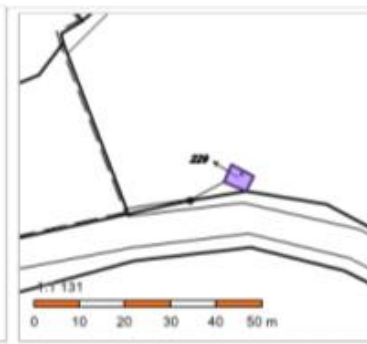
Rřízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.03.2019 08:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 229
Obec:	Liberec (563889)
Katastrální území:	Machnín (689823)
Číslo LV:	507
Výměra [m ²]:	21
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Liberec XXXIII-Machnín (408883) , č. p. 129; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 229
Stavební objekt:	č. p. 129
Ulice:	Bynoltická
Adresní místa:	Bynoltická č. p. 129

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SANATORIUM MACHNÍN a.s., v likvidaci, U Přádelny 99, Liberec XXXIII-Machnín, 46001 Liberec	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Předkupní právo
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

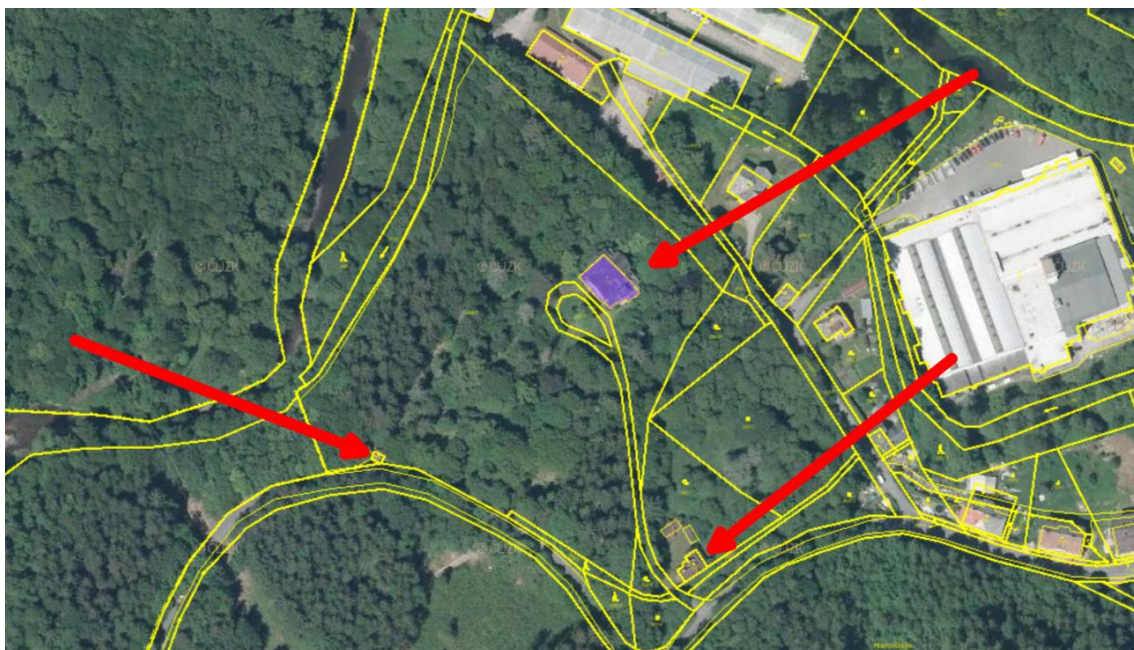
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.03.2019 08:00:00.

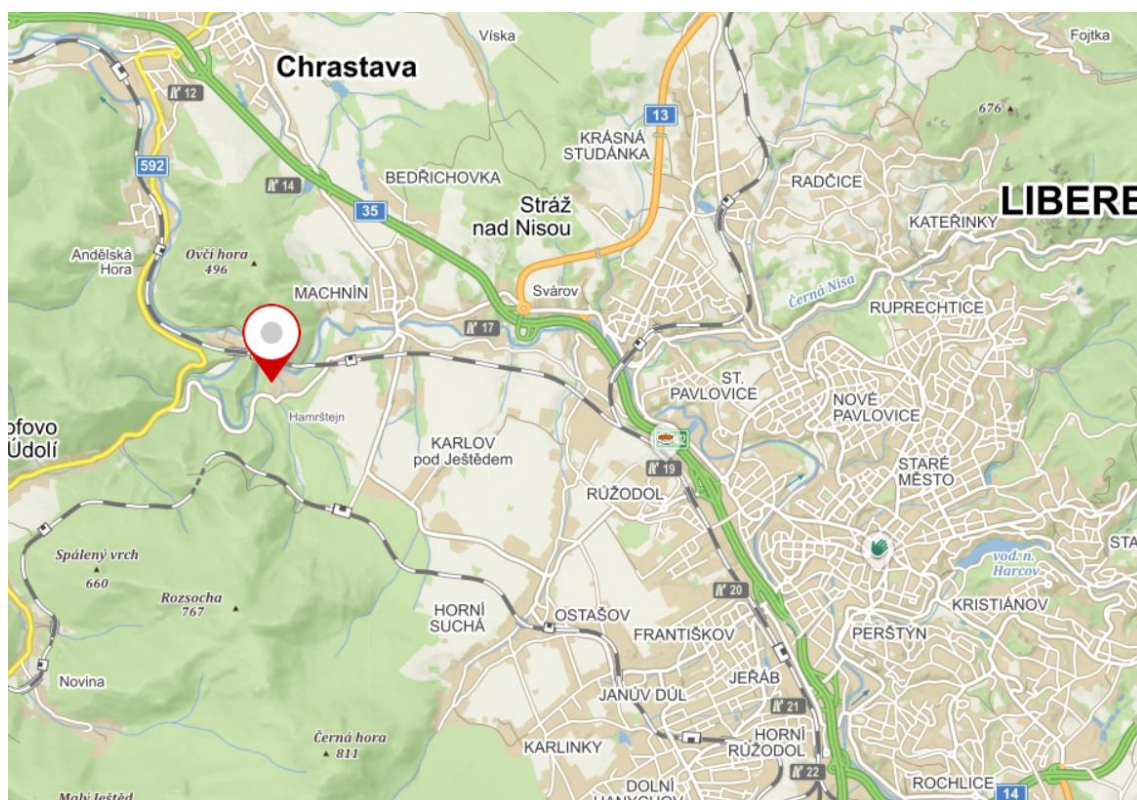
© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.5 build 0

https://nahlizenedokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=fGSCdqexv6s-0JC_unSnFAispd9G_dU-n3S8JXS4e6_0-FNL2eU4XfYe0JD1kgaDmM... 1/1



Přehledová mapa



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Liberecký kraj
Okres: Liberec
Obec - část obce: Liberec - Liberec XXXIII-Machnín

Ulice, č.p./č.o.: Rynoltická 128
PSČ: 46001

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 2

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -693561 Y: -971447
Souřadnice GPS: N: 50°47'2,03" E: 14°58'29,03"
Kód adresy: 23744723 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright 2010 Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v něm jsou poskytnuty jako referenční materiál. Informace jsou poskytnuty systémem Intermap a nejsou v žádném případě zárukou nebo zárukou za jejich správnost. Copyright © Intermap - všechna práva vyhrazena.

Pořízená fotodokumentace

Objekt č.p. 99







Objekt č.p. 128







Objekt č.p. 129





Srovnávané nemovitosti pro – objekt č.p. 99 (Kleinertova vila)

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 700 m²,
Petrašovice, Bílá, okres Liberec**

Celková cena: 900.000 Kč

Adresa: Petrašovice, Bílá, okres Liberec

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



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

Adresa	Petrašovice, Bílá, okres Liberec	Zastavěná plocha (m ²)	265
Cena	900 000 Kč	Plocha užitná	700
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	700
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	463
Stav objektu	Před rekonstrukcí		

Slovní popis

K prodeji atypický rodinný dům v obci Bílá, část obce Petrašovice, okres Liberec. Objekt postaven na stavební parcele - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 463 m². (zastavěná plocha domu je cca 265 m² + zahrada (nádvoří) je 198 m²). Dříve dům sloužil jako objekt občanské vybavenosti – v levé části v přízemí domu byla samostatná restaurace s tanečním sálem (112 m²) a v pravé části domu v přízemí byla provozována prodejna smíšeného zboží-Koloniál (128 m²). Obě části jsou propojeny. Bytová jednotka

2+1 je umístěná dílem v přízemí(kuchyň),dílem v podkroví(2 pokoje).V podkroví je prostorná půda, s možností vestavby dalších pokojů. Dům je celý podsklepený.Sklepní prostory jsou však v poměrně špatném stavebním stavu. V domě zaveden veřejný vodovod a elektřina, odpady jsou svedeny do odpadní jímky.Vytápění domu bylo kotlem na tuhá paliva a elektrickými přímotopy.Ve sklepe 2 m hluboká studna.Trámoví a střecha s plechovými šablonami je v dobrém stavu. Okna zabezpečena kovovými mřížemi. Pozemek není oplocen, na jedné straně je ohraničen nevelkým potokem.Dům je po úpravách vhodný k trvalému bydlení nebo k podnikání.Dobrá dostupnost do Hodkovic nad Mohelkou,Liberce a Turnova.Tento dům lze financovat hypotečním úvěrem, který vám zdarma vyřídí náš hypoteční a finanční specialista.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

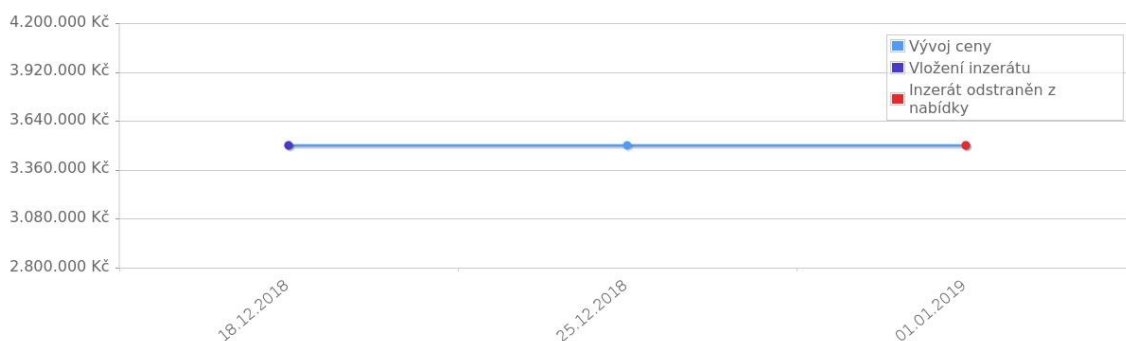


Prodej, Rodinný dům, 350 m², Liberec, okres Liberec

Celková cena: 3.500.000 Kč

Adresa: Liberec, okres Liberec

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



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

Adresa	Liberec, okres Liberec	Stav objektu	Dobrý
Cena	3 500 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	233
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	350
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	3000

Slovní popis

Prodej vily v Dolní Chrastavě, situované ve smíšené zóně vhodné pro bydlení nebo v kombinaci s podnikáním. Původně bylo ve vile zdravotní středisko. Vilka má potenciál, po nutné rekonstrukci vznikne nádherný dům uprostřed zeleně s pozemkem zahradou kolem domu cca 3 tis. m². Více informací poskytneme na vyžádání nebo přímo na prohlídce nemovitosti. K prodeji ihned, na nemovitosti neváznou žádné dluhy ani zástavní práva.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

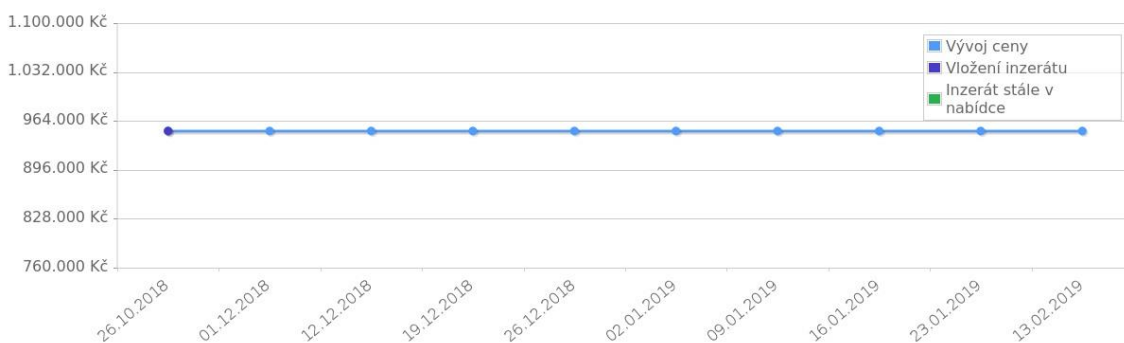


**Prodej, Rodinný dům, 600 m²,
Bratříkov, Pěčín, okres Jablonec nad
Nisou**

Celková cena: 950.000 Kč

**Adresa: Bratříkov, Pěčín, okres Jablonec
nad Nisou**

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



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

Adresa	Bratříkov, Pěčín, okres Jablonec nad Nisou	Stav objektu	K demolici
Cena	950 000 Kč	Plocha užitná	600
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	1182
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji bývalou restauraci s ubytováním v obci Pěčín - Bratříkov. Jedná se o dvoupodlažní objekt s podsklepením a půdou. Vzhledem ke špatnému technickému stavu se jedná o nemovitost k demolici. Pozemek i se zastavěnou plochou má velikost 1.182 m². Nemovitost se nachází na vyvýšeném místě nad místní komunikací. Dojezd do Jablonce 15 minut, do Liberce 25 minut. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl doložen, v souladu se zákonem 406/2000 Sb. uvádíme energetickou náročnost budovy třídy G. Pro více informací volejte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

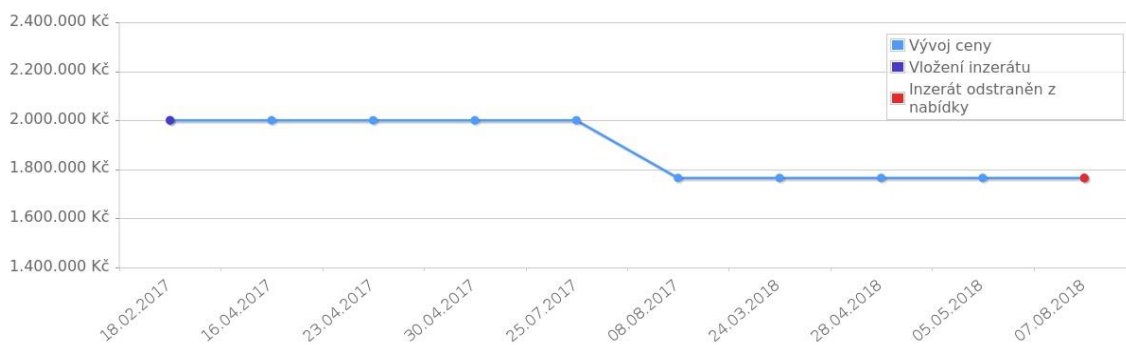


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
854 m², Křižany, okres Liberec**

Celková cena: 1.765.000 Kč

Adresa: Křižany, okres Liberec

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



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

Adresa	Křižany, okres Liberec	Plocha užitná	854
Cena	1 765 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji bývalou restauraci v obci Žibřidice o celkové ploše 1020m², z toho zastavěná plocha a nádvoří 427m². V přízemí se nachází bývalá restaurace a technické místnosti, v patře je třináct místností. Objekt lze využít zároveň jako penzion nebo přestavět na bytový dům. Vytápění kotlem na tuhá paliva. Celý dům je podsklepen, je zde prostorná půda vhodná k přestavbě. Možnost financování.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

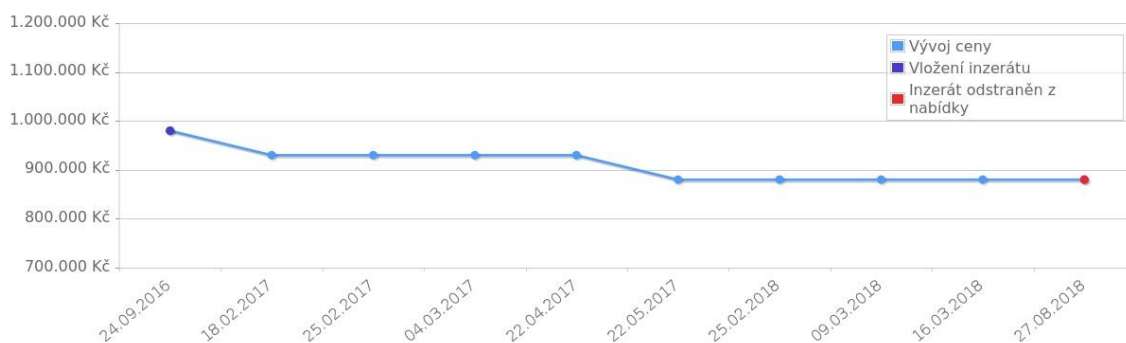


Prodej, Rodinný dům, 334 m², Vrtky, Všelibice, okres Liberec

Celková cena: 880.000 Kč

Adresa: Vrtky, Všelibice, okres Liberec

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



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

Adresa	Vrtky, Všelibice, okres Liberec	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	880 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	270
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	334
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	1101
Počet nadzemních podlaží	3		

Slovní popis

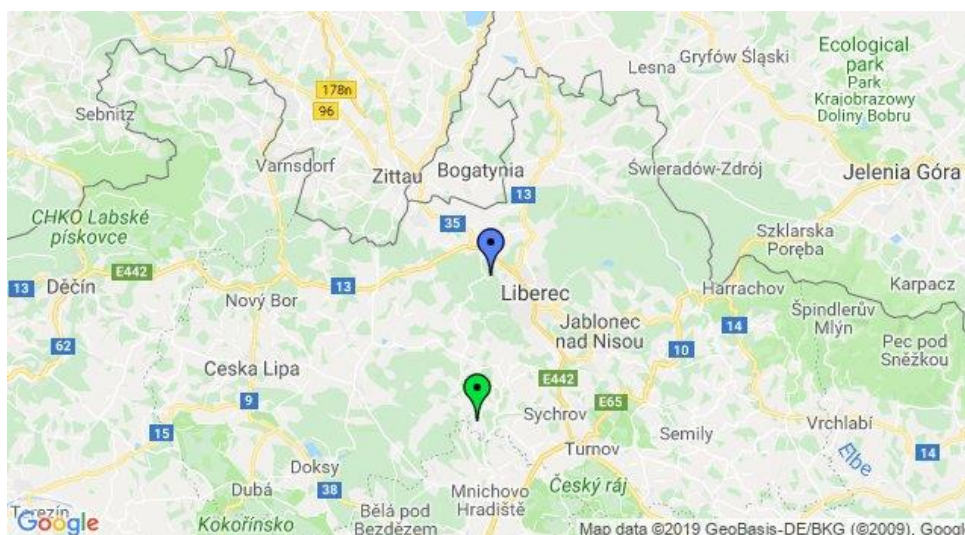
Nabízíme k prodeji dvougenerační dům 270m² na pozemku 1101m² v klidné obci nedaleko Českého Dubu. Budova bývalé školy v obci Vrtky je vhodnou investicí pro vybudování 2-3 bytových jednotek, rekreačního místa k odpočinku, nebo místa pro podnikání (penzion, ubytovna, sportovní centrum, výroba...). Dům má novou střešní krytinu z šindele, původní dřevěná okna i dveře a je určen k celkové rekonstrukci. K domu náleží garáž, kolna a slunný, travnatý pozemek situovaný na jižní stranu. Okolí obce nabízí možnost výletů, houbaření, turistického a cyklistického vyžití po málo

frekventovaných komunikacích tohoto překrásného kraje s lesy a loukami. Škola a školka v obci Všelibice a Hlavice do 5 km.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace

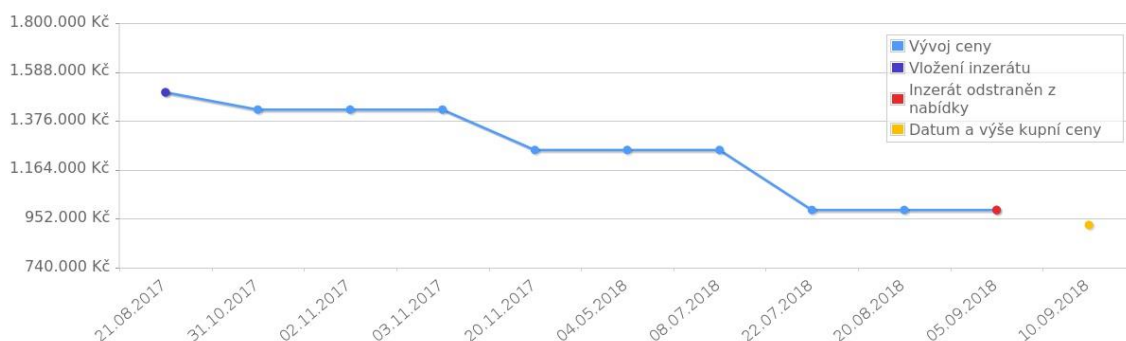


Prodej, Rodinný dům, 650 m², Bozkov, okres Semily

Celková cena: 925.000 Kč

Adresa: Bozkov, okres Semily

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



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

Adresa	Bozkov, okres Semily	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	925 000 Kč	Stav objektu	Ve výstavbě
Kupní smlouva podepsaná dne	10.09.2018	Plocha užitná	650
Číslo řízení	V-4970/2018	Plocha přidruženého pozemku	728
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Prodej velkého 3 podlažního rodinného domu před dokončením. Možno zřídit až 3 bytové jednotky. Plášť budovy včetně střechy je připraven k instalaci fasády a střešních oken. Nyní v celém objektu nová dřevěná okna a dveře z europrofilů s dterm sklem. Objekt je napojen na el. energii. Nutno vybudovat septik, pouze zajištěn přepad do vodoteče. Krásné, slunné a klidné místo u vedlejší komunikace. V dochozí vzdálenosti lesy, louky, řeky. Vhodné pro trvalé i rekreační bydlení. Podrobnější informace v RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Srovnávané nemovitosti pro objekt č.p. 128

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 140 m²,
Chotyňská, Liberec, okres Liberec**

Celková cena: 3.990.000 Kč

**Adresa: Chotyňská, Liberec, okres
Liberec**

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



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

Adresa	Chotyňská, Liberec, okres Liberec	Zastavěná plocha (m²)	343
Cena	3 990 000 Kč	Plocha užitná	140
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	140
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	1217
Stav objektu	Před rekonstrukcí		

Slovní popis

Nabízíme ke koupi dvougenerační rodinný dům ve velmi klidné lokalitě Machnín. V každém patře domu je byt 3+1, půda, kde můžete vytvořit další prostor na bydlení a suchý sklep vhodný na skladování potravin o velikosti 15 m². Zahrada o rozloze 874 m² je rovinatá s jihozápadní orientací a pohledem na Ještěd. Je zde stodola vhodná k parkování auta a na uskladnění zahradní techniky. Celý pozemek je oplocený. Byty jsou určeny ke kompletní rekonstrukci, jsou v původním stavu. V domě je jedno WC a jedna koupelna. Doporučuji prohlídku a následné financování MM hypo.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 110 m²,
Křižanská, Liberec, okres Liberec**

Celková cena: 2.630.000 Kč

Adresa: Křižanská, Liberec, okres Liberec

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



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

Adresa	Křižanská, Liberec, okres Liberec	Stav objektu	Dobrý
---------------	-----------------------------------	---------------------	-------

Cena	2 630 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	75
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha užitná	150
Typ domu	Patrový	Podlahová plocha	110
Počet nadzemních podlaží	2	Plocha přidruženého pozemku	338

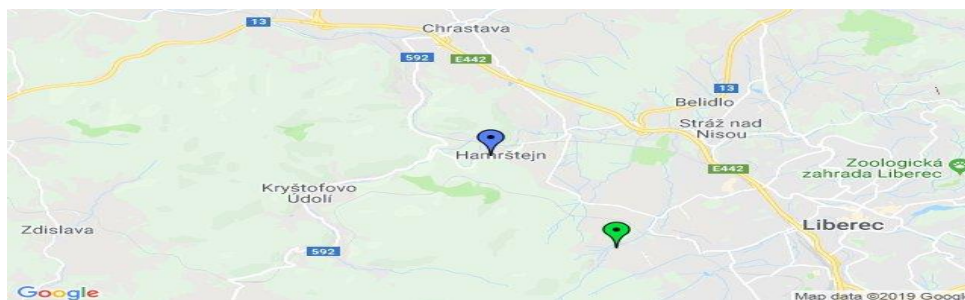
Slovní popis

Nabízíme Vám prodej rodinného domu 4+KK se zastavěnou plochou 75 m2. K domu náleží zahrada o velikosti 263 m2. Nemovitost se nachází v klidné části Liberce, ul. Křižanská. Dům má 2 nadzemní podlaží a úložnou půdu. V přízemí je obývací pokoj s krbem, kuchyň s jídelnou a koupelna s rohovou vanou a WC. V patře jsou umístěny dva pokoje a koupelna se sprchovým koutem a WC. Díky dispozicím je dům vhodný pro menší rodinu. Dům byl postaven v roce 2004. Do katastru nemovitostí byl zapsán jako stavba, ale nebyl zkolaudován. Je tedy možné si jej ještě přizpůsobit dle vlastních představ. Dům je umístěn na polosamotě u lesa, však pouhých 10 min jízdy autem od centra Liberce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

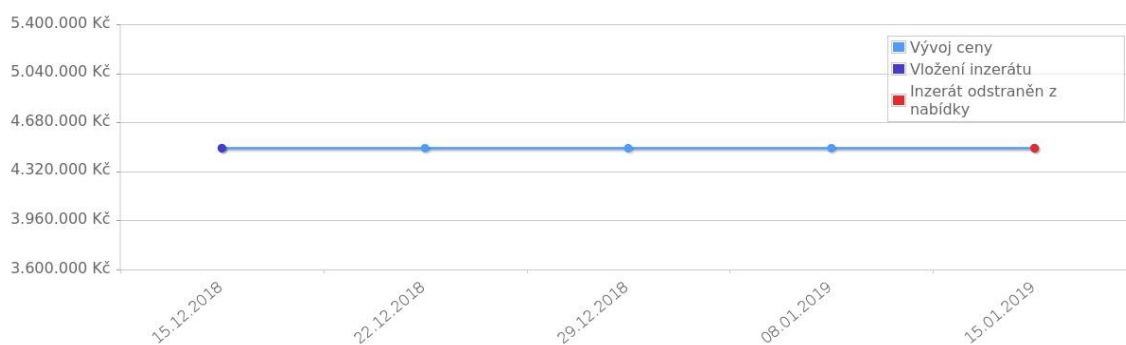


**Prodej, Rodinný dům, 165 m², Liberec
XX-Ostašov, Liberec, okres Liberec**

Celková cena: 4.490.000 Kč

Adresa: Liberec XX-Ostašov, Liberec,
okres Liberec

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



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

Adresa	Liberec XX-Ostašov, Liberec, okres Liberec	Zastavěná plocha (m²)	544
---------------	--	---	-----

Cena	4 490 000 Kč	Plocha užitná	301
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	165
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	1596
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

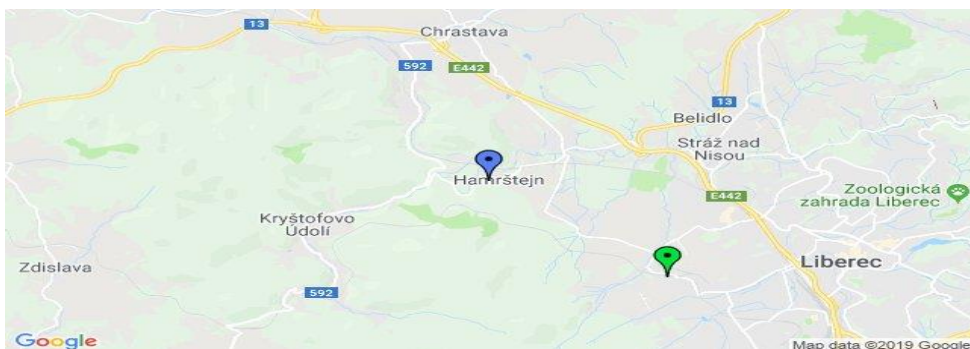
Prodej - Prostorný dvougenerační rodinný dům o 2 bytových jednotkách 3+1 postavený v klidné lokalitě v Liberci - Ostašově. Dům má 2 nadzemní podlaží, cihlový klenutý sklep cca 20 m², dále prostornou zděnou hospodářskou stavbu o 2 podlažích s možností vestavby 1 bytu, 2 zděné garáže, skleník. Dvojí ústřední vytápění: elektrický kotel a kotel na tuhá paliva, městský vodovod. Celková obytná plocha je 165 m² + velké nebytové prostory 135 m². Lodžie v 1. patře (5 m²) + cca 20 m² velká terasa v 1. patře orientovaná do zahrady. Celková plocha pozemku je 1.596 m², z toho zastavěná plocha a nádvoří je 544 m² + zahrada 1052 m². Nabídková cena je pevná 4.490.000,-Kč včetně provize pro RK. Kupující hradí právní služby. Zatím nebyl předložen PENB, proto je energetická třída domu určena jako G.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

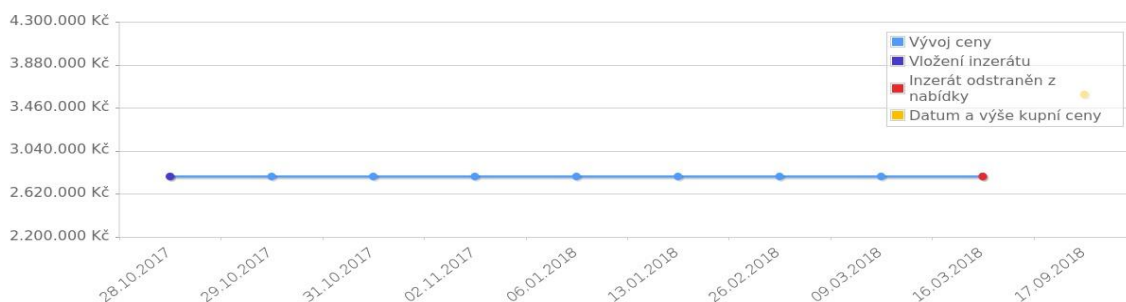


Prodej, Rodinný dům, 150 m², Lesní stezka č.p. 2247/68, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 3.590.000 Kč

Adresa: Lesní stezka, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

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



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

Adresa	Lesní stezka, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	3 590 000 Kč	Stav objektu	Ve výstavbě
Kupní smlouva podepsaná dne	17.09.2018	Zastavěná plocha (m2)	101
Číslo řízení	V-5976/2018-504	Plocha užitná	150
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	150
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	251

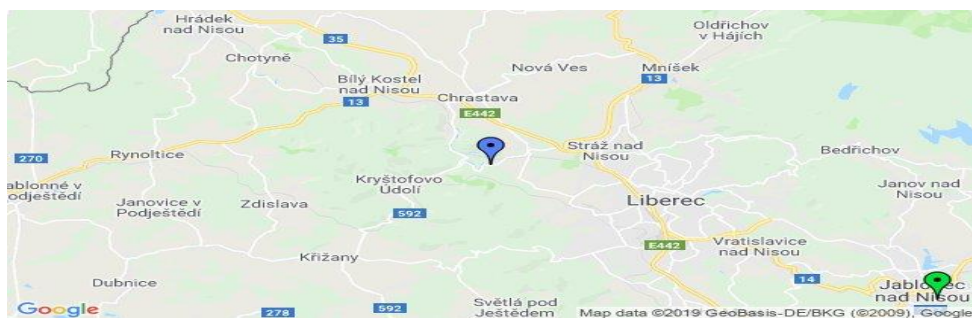
Slovní popis

Rodinný dům v Jablonci n. N., Lesní stezka Jedná se o nemovitost vhodnou pro jednu rodinu. V I.NP je kuchyň propojená s obývacím pokojem, samostatná ložnice a koupelna. Ve II.NP jsou dva průchozí pokoje a jedna ložnice, další koupelna. Obytná podlaží jsou propojena pěkným žulovým schodištěm, na kterém jsou 3 komory, dům má velký sklep a prostornou půdu. Jde o zajímavou lokalitu nepříliš vzdálenou od centra města a zároveň s přístupem do přírody. Aktuálně probíhá rekonstrukce, která mj. zahrnuje: nové podlahy v přízemí, omítky, sádkartónové podhledy se zateplením, kvalitní dřevěná okna a vstupní dveře, nová vnitřní kanalizace, vodoinstalace a elektřina. Původní dřevěné dveře budou repasovány a natřeny. Topení bude zajištěno plynovým kondenzačním kotlem, všechny rozvody včetně topných těles jsou zcela nové. V tuto chvíli je možné dohodnout úpravy podle přání kupujících (finální povrchy podlah, koupelny, kuchyně, fasáda). Uvedená cena je na bázi pokročilého „Shell & Core“ a bude modifikována podle stádia dokončení. Dům je možné předat v jakékoli fázi nebo dokončit na klíč. Možnost výměny za byt v Jablonci nad Nisou + doplatek.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 100 m²,
Liberecká, Mníšek, okres Liberec**

Celková cena: 3.400.000 Kč

Adresa: Liberecká, Mníšek, okres Liberec

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



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

Adresa	Liberecká, Mníšek, okres Liberec	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	3 400 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	83
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	100
Typ domu	Prizemní	Podlahová plocha	100
Počet nadzemních podlaží	1	Plocha přidruženého pozemku	706

Slovní popis

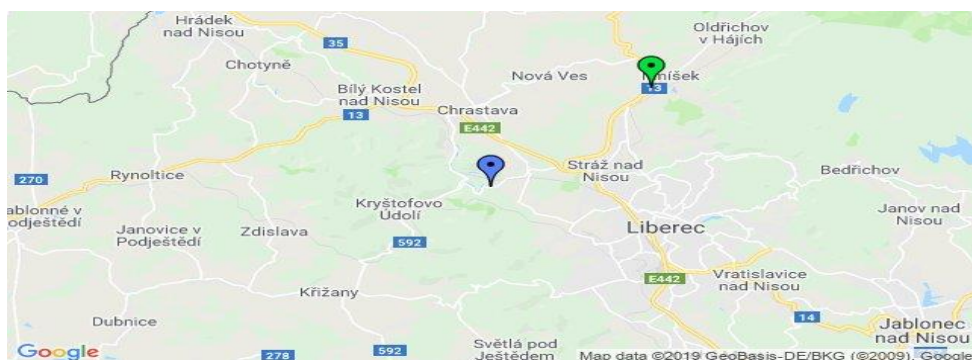
Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rodinného domu 4+kk v Mníšku u Liberce. Dům se nachází v blízkosti komunikace směr Frýdlant v Čechách a Liberec. Objekt má kompletní izolaci s podřezávkou, střecha eternit, krovy plně funkční, okna plastová, vyvložkovaný komín pro plynový kotel, ústřední topení v celém domě, podlahy PVC, plovoucí a dlažby, moderní kuchyně s indukční deskou, horkovzdušnou troubou, mikrovlnou troubou a myčkou (vše v ceně domu), Koupelna s vanou, WC samostatné s drtičkou odpadu (nemusí se vyvážet septik). Prizemí: Obývací pokoj spojený s

kuchyní, komora, vstupní chodba, koupelna, WC. Z chodby je východ na přízemní terasu a oplocené parkovací místo u domu. 1. patro: chodba, dětský pokoj, ložnice a místnost s možností vybudování dalšího pokoje a půda. Dojezd do Liberce cca 8 minut, zastávka autobusu 30 metrů od domu. Jedno parkovací místo přímo u domu s oplocením a druhé před domem na veřejné komunikaci. Součástí ceny je skládací bazén o průměru 5 metrů. Při převzetí současné hypotéky se splátkou cca 8.000,- Kč měsíčně nabízí majitel slevu 100.000,- Kč. Vzhledem k nedodání energetického štítku majitelem, je objekt zařazen do skupiny G. Volný ihned. Ev. číslo: 621830.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 150 m², U Balvanu č.p. 4569/36, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 4.000.000 Kč

Adresa: U Balvanu, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

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



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

Adresa	U Balvanu, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	4 000 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	12.06.2018	Zastavěná plocha (m²)	111
Číslo řízení	V-3923/2018-504	Plocha užitná	150
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	604

Slovní popis

Nabízíme dům se zahradou v širším centru města Jablonce. Dům je patrový se suterénem kde se nachází druhá garáž s dílnou, vinný sklípkem a skleníkem. Nemovitost je v dobrém stavu, oken, podlah, a všech rozvodů. V přízemí domu se

nachází předsíň, koupelna s WC, spíš, kuchyň a obývací pokoj s jídelnou. Do prvního patra vede dřevěné schodiště, tam se nachází ložnice, pokoj s komorou a koupelnou a WC. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Střecha je po rekonstrukci. S hypotékou pomůžeme. Při jakémkoliv dotazu mne neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Srovnávané nemovitosti pro objekt č.p. 129 („strážní věž“)

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Rekreační objekt, 14 m², Nad Nisou, Liberec, okres Liberec

Celková cena: 385.000 Kč

Adresa: Nad Nisou, Liberec, okres Liberec

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



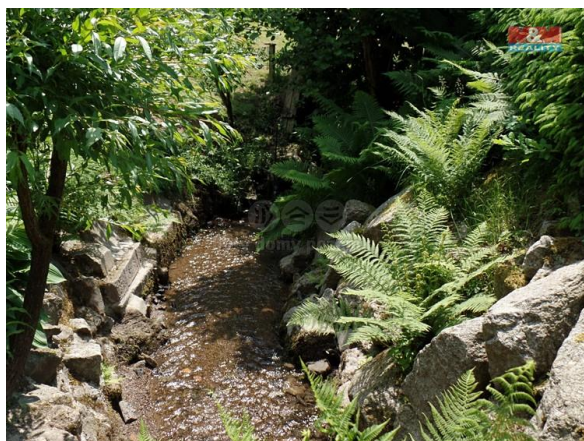
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Nad Nisou, Liberec, okres Liberec	Zastavěná plocha (m²)	14
Cena	385 000 Kč	Plocha užitná	14
Typ domu	Přízemní	Podlahová plocha	14
Konstrukce budovy	Směšná	Plocha přidruženého pozemku	468
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

Prodej rekreační chaty s vlastním pozemkem 468 m² v krásném prostředí osady Mezi lesy ve Stráži nad Nisou. Chata je podsklepená, s podkrovím na spaní a terasou. Do chaty zavedena elektřina, voda a WC společné. Možnost využití suterénu k umístění chemického WC. Poloha chaty v okrajové části osady zajišťuje dostatek soukromí. Příjezd autem je možný až na cestu před chatou. Osadou protéká romantický lesní potok a je z části obklopena lesem. Pěkné místo pro rekreaci s dobrou dopravní dostupností z Liberce (autobusy i vlak).

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

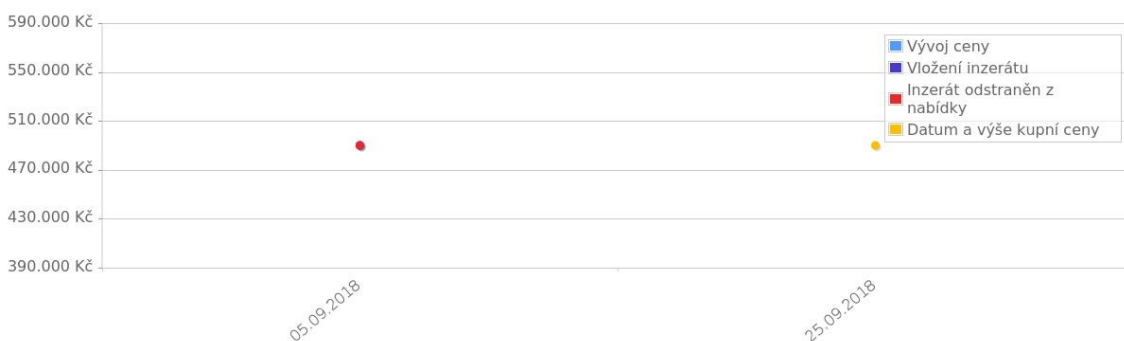


Prodej, Rekreační objekt, 14 m², Nad Nisou, Liberec, okres Liberec

Celková cena: 490.000 Kč

Adresa: Nad Nisou, Liberec, okres Liberec

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



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

Adresa	Nad Nisou, Liberec, okres Liberec	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena dle kupní smlouvy	490 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	14
Kupní smlouva podepsaná dne	25.09.2018	Plocha užitná	14
Číslo řízení	V-9268/2018	Podlahová plocha	14
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	419
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji zahrádku o výměře 419m² se zděnou zahradní chatkou. Nachází se ve Stráži nad Nisou, na klidném místě v zahrádkářské kolonii. Pozemek je ohraničen sousedními zahrádkami a i vzhledem k tomu, že není vidět z příjezdové komunikace, je ideální pro zájemce, kteří preferují maximální míru soukromí. Z asfaltové komunikace, ulice Bilejovi, je přístup k samotné zahrádce cca 50 m po zatravněné cestičce. Pozemek je jižně orientovaný, mírně svažité - pěkný výhled do okolní krajiny, osázen drobnými ovocnými dřevinami. Nachází se na něm i praktický dřevník, vhodný pro uskladnění zahradního náčiní, či dřeva do krbu. Zděná, celopodsklepená chatka je jednopodlažní se

zastavěnou plochou 14m². V přízemí se nachází předsíň s obytnou místností, ve které je kromě rohové kuchyňské linky, i funkční krb, díky kterému lze užívat chatku i za chladnějšího počasí. Patro je momentálně využíváno jako úložný prostor. Do chatky je zavedena elektřina, obecní vodovod i přívod vody ze studánky. K dispozici je tato zahrádka ihned.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

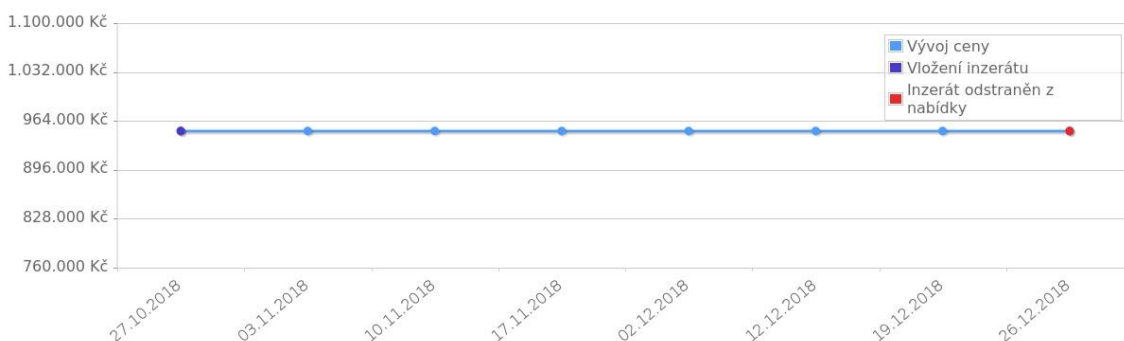


**Prodej, Rekreační objekt, 18 m²,
Dětrichovská, Liberec, okres Liberec**

Celková cena: 950.000 Kč

**Adresa: Dětrichovská, Liberec, okres
Liberec**

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



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

Adresa	Dětrichovská, Liberec, okres Liberec	Stav objektu	Dobrý
Cena	950 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	18
Typ domu	Přízemní	Plocha užitná	18
Konstrukce budovy	Dřevěná	Plocha přidruženého pozemku	549
Počet nadzemních podlaží	1		

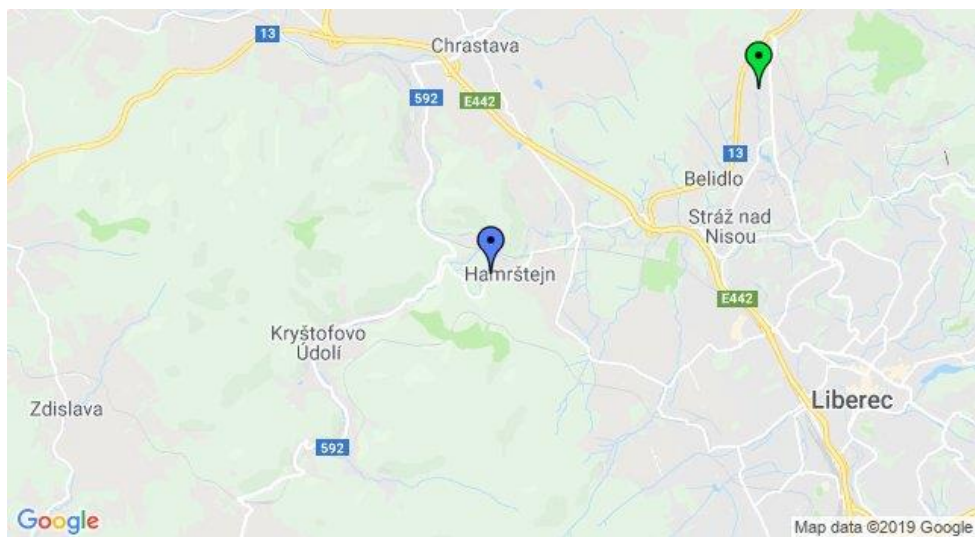
Slovní popis

Chata v Krásné Studánce - TRADE REALITY Nabízíme k prodeji chatu v Krásné Studánce. Chata se nachází v klidné lokalitě Krásné Studánky s asfaltovou příjezdovou komunikací. Autobusová zastávka MHD se nachází 10 min klidné chůze. V chatě je zavedena elektrická energie, wc řešené trativodem, bezpečnostní alarm. Pozemek o rozloze 531 m² - lze postavit menší RD o rozloze cca. 50 m². Chata je vhodná jak k rekreaci tak i k budoucímu záměru výstavby RD. V okolí lesy i cyklostezka. V případě dalších podrobnějších dotazů a prohlídky neváhejte kontaktovat našeho makléře Davida Čížka. Rádi Vám zajistíme financování této nemovitosti

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

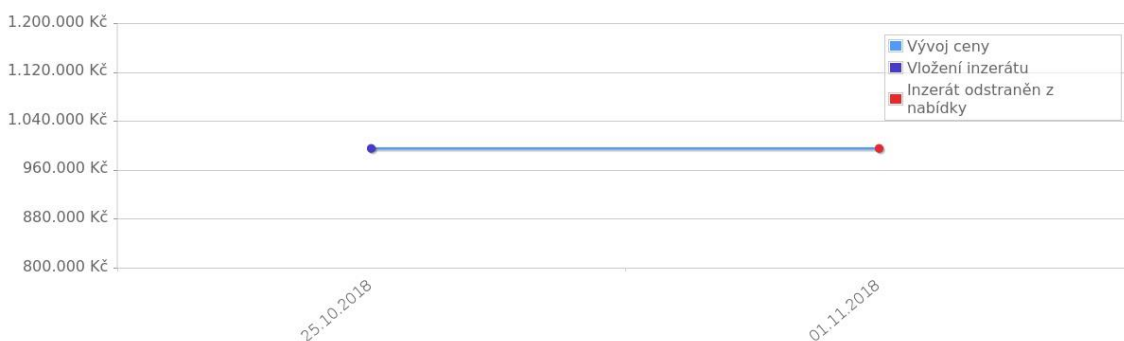


Prodej, Rekreační objekt, 24 m², K Bedřichovce, Liberec, okres Liberec

Celková cena: 995.000 Kč

Adresa: K Bedřichovce, Liberec, okres Liberec

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



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

Adresa	K Bedřichovce, Liberec, okres Liberec	Zastavěná plocha (m2)	12
Cena	995 000 Kč	Plocha užitná	24
Typ domu	Patrový	Podlahová plocha	24
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	1077
Stav objektu	Dobrý		

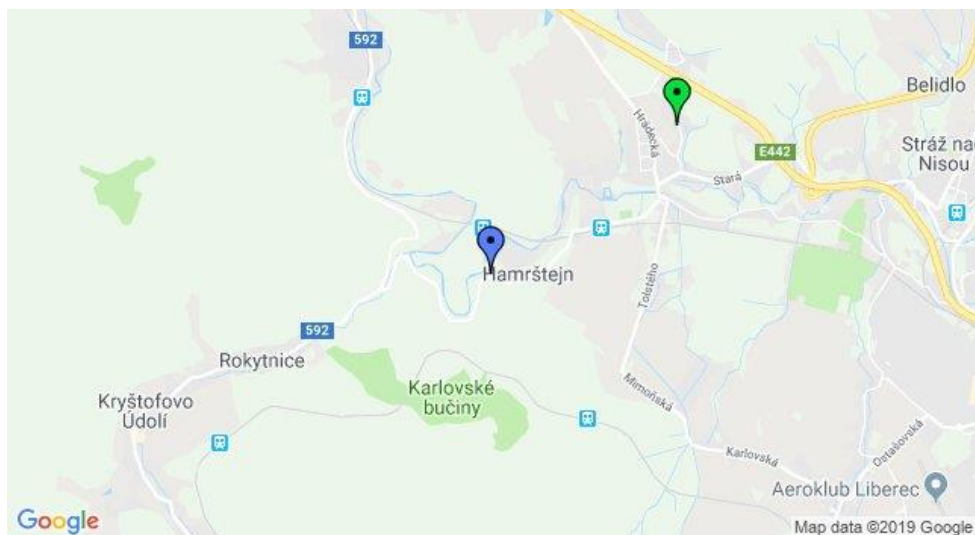
Slovní popis

Nabízíme ke koupi rekreační chatu o zastavěné ploše 12 m², která se nachází v Liberci ve vyhledávané lokalitě Machnín - Bedřichovka. Kolem chaty je prostorný pozemek o výměře 1065 m², který je oplocen. Je postavena ve velmi klidné a pěkné lokalitě. Jedná se o dvoupodlažní, částečně zděnou a částečně dřevěnou stavbu. V přízemí se nachází obytná část s kuchyňskou linkou, kamny, kuchyňským koutem. V druhém nadzemním patře se nachází ložnice. V podkroví je prostor na spaní. V přístavbě WC, zaveden veřejný vodovod, septik, sklípek. Dobrá dopravní dostupnost – zastávka autobusu v dochozí vzdálenosti. V centru města autem za deset minut. Pro více informací a možnost prohlídky, kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

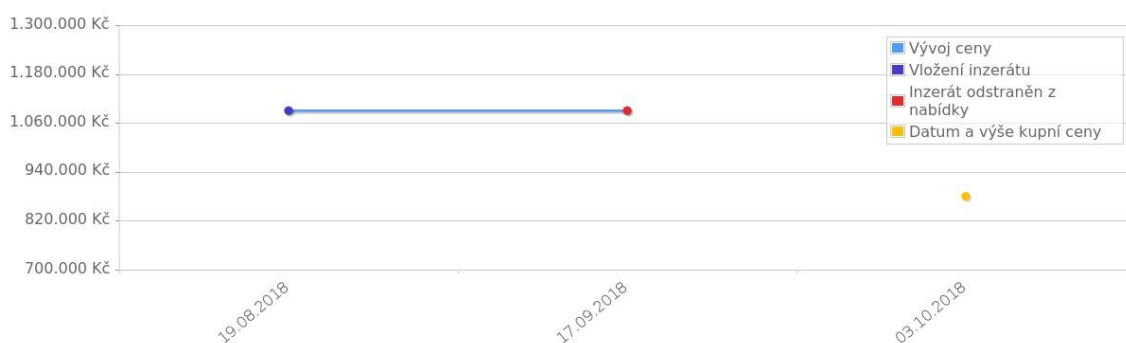


**Prodej, Rekreační objekt, 25 m²,
Žákovská, Liberec, okres Liberec**

Celková cena: 880.000 Kč

Adresa: Žákovská, Liberec, okres Liberec

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



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

Adresa	Žákovská, Liberec, okres Liberec	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	880 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	03.10.2018	Zastavěná plocha (m2)	25
Číslo řízení	V-9707/2018	Plocha užitná	25
Typ domu	Přízemní	Podlahová plocha	25
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	537

Slovní popis

Prodej zděné chaty s pozemkem o celkové ploše 537 m² v Liberci, ulice Žákovská. Rekreační chata je vybavena elektřinou a přes léto i pitnou vodou. Chatu lze vytápět krbovými kamny. V přístavbě chemické WC. Na zahradě vrtaná studna s užitkovou vodou. Velmi pěkné místo k rekreaci a odpočinku. Výhodné financování zajistí MM Finance.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost