

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11862-1640/2020

<b>Objednatel znaleckého posudku:</b>	JUDr. Silvie Anderlová insolvenční správce dlužníka Oldřicha Tomana Držkov 6, 46824 Držkov
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení (KSLB 86 INS 30454/2019).
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	č.p. 6, Držkov, okres Jablonec nad Nisou
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	15.08.2020
<b>Zpracováno ke dni:</b>	15.08.2020
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš Novák Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 17.08.2020

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 6 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 300 a 23 v obci Držkov, okres Jablonec nad Nisou pro potřeby insolvenčního řízení (KSLB 86 INS 30454/2019).

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 6, obec Držkov
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 6, Držkov, okres Jablonec nad Nisou
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Jablonec nad Nisou
Obec:	Držkov
Ulice:	
Katastrální území:	

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 15.08.2020. Prohlídka byla za přítomnosti: pí. Krajčířiková.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: 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

Toman Oldřich, č. p. 6, 46824 Držkov

#### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 6 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 300 a 23 v obci Držkov, okres Jablonec nad Nisou.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace nebyla poskytnuta.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, v části se nachází půda a disponuje vybudovaným obytným podkrovím. Objekt byl postaven odhadem v roce 1910. V roce 2003 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: koupelna - celková, rozvody elektřiny - celková, topná tělesa - celková, vnitřní povrchy - celková, dále v roce 2013: okna - částečná.

Základy jsou smíšené, objekt je cihlové konstrukce s podílem kamene, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou v 1. PP cihelné klenby, jinak trémové s náspem. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří částečně eternitové šablony, částečně je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům řešen dvougeneračně. V domě se nachází kotelna o výměře 5,89 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 8,16 m<sup>2</sup>, zádveří o výměře 2,59 m<sup>2</sup>, WC o výměře 0,89 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 8,58 m<sup>2</sup>, předstíň o výměře 4,72 m<sup>2</sup>, koupelna s WC o výměře 5,06 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 22,23 m<sup>2</sup>, ložnice o výměře 12,13 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 7,80 m<sup>2</sup>, schodiště o výměře 8,90 m<sup>2</sup>, spíž o výměře 1,80 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 13,68 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 13,23 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 21,75 m<sup>2</sup>, koupelna s WC o výměře 4,52 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 3,88 m<sup>2</sup>, komora o výměře 9,78 m<sup>2</sup>, komora o výměře 9,75 m<sup>2</sup>, sklep o výměře 2,97 m<sup>2</sup>, sklep o výměře 6,39 m<sup>2</sup>, sklep o výměře 13,72 m<sup>2</sup>, balkon o výměře 1,85 m<sup>2</sup>, půda o výměře 20,00 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 165,34 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 210,27 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky: vápenocementové, štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem, v části 1. NP špaletová. Obytné prostory jsou orientovány na severozápad, jihovýchod. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo, závěsná toaleta a na WC je toto vybavení: klasická toaleta. Jsou zde použity tyto dveře: dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák na PB láhev. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, lino, kuchyně má na podlaze keramickou dlažbu, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a chodba má na podlaze teraco. Ostatní místnosti mají na podlaze cementový potěr.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Do objektu je zaveden vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a zemní plyn zde není rozveden, pouze přípojka na hranici pozemku. V domě je topení řešeno ústředně kotlem na tuhá paliva a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny objektu jsou místy poškozené v 1. PP od vlhkosti, střecha domu je zastaralá, okna v objektu jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení objektu je bez vad a rozvody v objektu jsou bez vad. Rodinný dům je v dobrém stavu.

Na pozemku jsou ovocné dřeviny a jako oplocení pozemku byl použit pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot. Samotný pozemek je mírně svažité. K objektu lze

přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: zděná kolna o zastavěné ploše 50 m<sup>2</sup>, s pultovou střechou s využitím jako garáž.

Dům je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem 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 pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<b>Tabulkový popis</b>																				
<b>Popis rodinného domu</b>	Typ rodinného domu	samostatný objekt																		
	Počet nadzemních podlaží	1																		
	Podsklepení	částečné																		
	Podkroví	ano																		
	Půda	částečně																		
	Dům byl postaven v roce	1910																		
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem																		
	Rozsah rekonstrukce domu	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Konstrukce</th> <th style="text-align: center;">Rozsah</th> <th style="text-align: center;">Rok</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>okna</td> <td>částečná</td> <td>2013</td> </tr> <tr> <td>koupelna</td> <td>celková</td> <td>2003</td> </tr> <tr> <td>rozvody elektřiny</td> <td>celková</td> <td>2003</td> </tr> <tr> <td>topná tělesa</td> <td>celková</td> <td>2003</td> </tr> <tr> <td>vnitřní povrchy</td> <td>celková</td> <td>2003</td> </tr> </tbody> </table>	Konstrukce	Rozsah	Rok	okna	částečná	2013	koupelna	celková	2003	rozvody elektřiny	celková	2003	topná tělesa	celková	2003	vnitřní povrchy	celková	2003
	Konstrukce	Rozsah	Rok																	
	okna	částečná	2013																	
	koupelna	celková	2003																	
	rozvody elektřiny	celková	2003																	
	topná tělesa	celková	2003																	
vnitřní povrchy	celková	2003																		
Základy	smíšené																			
Konstrukce	cihlová																			
Stropy	v 1. PP cihelné klenby, jinak trámové s náspem																			
Tloušťka stěn	45 cm																			
Střecha	sedlová																			

	Krytina střechy	eternitové šablony, plechová s nátěrem	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	vápenocementové	
	Vnitřní omítky	vápenocementové, štukové	
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem, špaletová	
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod	
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo	
	Toaleta(y)	klasická toaleta, závěsná toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák	
	Dispozice RD	dvougenerační	
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Ostatní prostory	Kotelna
Ostatní prostory		Chodba	8,16 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory		Zádveří	2,59 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC		WC	0,89 m <sup>2</sup>
Kuchyně		Kuchyně	8,58 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory		Předsíň	4,72 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC		Koupelna s WC	5,06 m <sup>2</sup>
Pokoj		Obývací pokoj	22,23 m <sup>2</sup>
Pokoj		Ložnice	12,13 m <sup>2</sup>
Pokoj		Pokoj	7,80 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory		Schodiště	8,90 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory		Spíž	1,80 m <sup>2</sup>
Kuchyně		Kuchyně	13,68 m <sup>2</sup>
Pokoj		Pokoj	13,23 m <sup>2</sup>
Pokoj		Obývací pokoj	21,75 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC		Koupelna s WC	4,52 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory		Chodba	3,88 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory		Komora	9,78 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory		Komora	9,75 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		165,34 m <sup>2</sup>	
Příslušenství	Sklep	2,97 m <sup>2</sup>	

		<table border="1"> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Sklep</td> <td>6,39 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Sklep</td> <td>13,72 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Balkon</td> <td>1,85 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Půda</td> <td>20,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>210,27 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Příslušenství	Sklep	6,39 m <sup>2</sup>	Příslušenství	Sklep	13,72 m <sup>2</sup>	Příslušenství	Balkon	1,85 m <sup>2</sup>	Příslušenství	Půda	20,00 m <sup>2</sup>	Podlahová plocha vč. příslušenství		210,27 m <sup>2</sup>
	Příslušenství	Sklep	6,39 m <sup>2</sup>														
	Příslušenství	Sklep	13,72 m <sup>2</sup>														
	Příslušenství	Balkon	1,85 m <sup>2</sup>														
	Příslušenství	Půda	20,00 m <sup>2</sup>														
	Podlahová plocha vč. příslušenství		210,27 m <sup>2</sup>														
	Elektřina	230V a 400V															
	Vodovod	vodovod															
	Svod splašek	veřejná kanalizace															
	Plynovod	ne															
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva															
Topná tělesa	závěsné radiátory																
Řešení ohřevu vody	bojler																
Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, lino kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: teraco ostatní: cementový potěr																
Popis stavu rodinného domu	dobrý																
Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: zastaralý prvek zdívo: poškozený prvek																
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	ovocné dřeviny															
	Venkovní stavby	zděná kolna o zastavěné ploše 50 m2, pultová střecha.															
	Sklon pozemku	mírně svažité															
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot															
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě															
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami															
	Poloha v obci	širší centrum obce															
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, 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	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku															
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné															
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny																

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 15.08.2020 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 přikládaná 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.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění srovnávací metodou

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. 6, obec Držkov

Rodinný dům č.p. 6 obec Držkov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Držkov, okres Jablonec nad Nisou	165.34 m <sup>2</sup> , dvougenerační, podsklepený: částečné	Dobry	2278 m <sup>2</sup>	Viz popis
<b>1</b>	Lučany nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	120 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobry	907 m <sup>2</sup>	Dům je částečně podsklepen. Zahrada o velikosti 824 m <sup>2</sup> , kterou protéká Lučanská Nisa. Nutná rekultivace, momentálně vykáčeny náletové dřeviny.
<b>2</b>	Poniklá, okres Semily	108 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobry	2539 m <sup>2</sup>	Nemovitost je vhodná k trvalému bydlení i k rekreaci. Součástí prodeje je garáž 24 m <sup>2</sup> , zahrada 61 m <sup>2</sup> a louka 2297 m <sup>2</sup> . Dům je vytápěn kamny na tuhá paliva a elektřinou
<b>3</b>	Záhoří, okres Semily	200 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobry	618 m <sup>2</sup>	Dům je zděný, podsklepený. Na dům dále navazuje druhá zděná garáž s dílnou.
<b>4</b>	Horní Sytová, Výchová nad Jizerou, okres Semily	160 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobry	4757 m <sup>2</sup>	Dříve se jednalo o zemědělskou usedlost, později proběhla rekonstrukce a následně dům sloužil k rekreačním účelům. Objekt je rozdělen na obytnou a hospodářskou část. Do obytné části patří velká světnice, na ní je napojena druhá menší místnost, koupelna včetně splachovací toalety a sklep. V přízemí nalezneme hospodářskou část - bývalou maštal a chlév, dnes využívanou jako prostory pro nářadí či jako kůlna.
<b>5</b>	Josefův Důl, okres Jablonec nad Nisou	210 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobry	737 m <sup>2</sup>	Samostatně stojící rodinný dům 5 + 1 má zahradu o velikosti 550 m <sup>2</sup> a stojí v klidné ulici nedaleko centra. Je téměř celý podsklepený, na dřevěných oknech jsou umístěny venkovní plastové žaluzie. V domě jsou 2 koupelny – jedna s vanou a jedna v mezipatře se sprchovým koutem, 2 WC, z nichž jedno je samostatné. Je zde trojí možnost vytápění – elektrické, na tuhá paliva nebo na plyn. Dům je ve velmi dobrém stavu



č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> 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	13.166,67 Kč	Nepoužit	13.166,67 Kč	1.00	1.02	1.00	0.90	1.00	1.00	0.9180	14.342,77 Kč
2	14.814,81 Kč	Nepoužit	14.814,81 Kč	1.00	1.03	1.00	1.05	1.00	1.00	1.0815	13.698,40 Kč
3	7.100,00 Kč	Nepoužit	7.100,00 Kč	1.00	0.98	1.00	0.80	1.00	1.00	0.7840	9.056,12 Kč
4	11.250,00 Kč	Nepoužit	11.250,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.1000	10.227,27 Kč
5	12.857,14 Kč	Nepoužit	12.857,14 Kč	1.05	0.98	1.10	0.85	1.00	1.00	0.9621	13.363,63 Kč
<b>Celkem průměr</b>											12.137,64 Kč
<b>Minimum</b>											9.056,12 Kč
<b>Maximum</b>											14.342,77 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											2.342,38 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											9.795,26 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											14.480,02 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: Jedná se výhradně o realizované prodeje podobných objektů ve srovnatelném stavu. Lokality jsou z blízkého okolí.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$12.137,64 \text{ Kč/m}^2$$

\*

$$\underline{\underline{165,34 \text{ m}^2}}$$

$$= 2.006.837 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$2.007.000,-- \text{ Kč}$$

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**2.007.000,-- 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**

**2.000.000 Kč**

Slovy: dvěmiliony 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 17.08.2020

## **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 11862-1640/2020 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



17. 8. 2020

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st 300</a>
Obec:	<a href="#">Držkov [563561]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Držkov [632732]</a>
Číslo LV:	<a href="#">206</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	351
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Držkov [32735]</a> ; č. p. 6; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st 300</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 6</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 6</a>

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Toman Oldřich, č. p. 6, 46824 Držkov	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zástavní právo smluvní

#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Toman Oldřich
Zahájení exekuce - Toman Oldřich
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.08.2020 07:00:02.

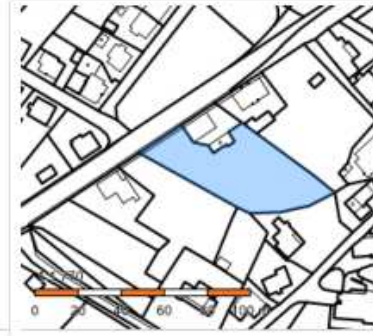
© 2004 - 2020 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#)

Verze aplikace 5.6.5 build 0

<https://nahlizenedokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=LxeEA6MqM0mu7ovCzMVCxzabACEPED3-dKDCafVLYl-7eEyZ0hqIA3SKaiNasbzT...> 1/2

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">23</a>
Obec:	<a href="#">Držkov [563561]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Držkov [632732]</a>
Číslo LV:	<a href="#">206</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1927
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Toman Oldřich, č. p. 6, 46824 Držkov	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název	zemědělský půdní fond
-------	-----------------------

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">83531</a>	1927

## Omezení vlastnického práva

Typ	Zákaz zatížení
	Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Toman Oldřich
	Zahájení exekuce - Toman Oldřich
	Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

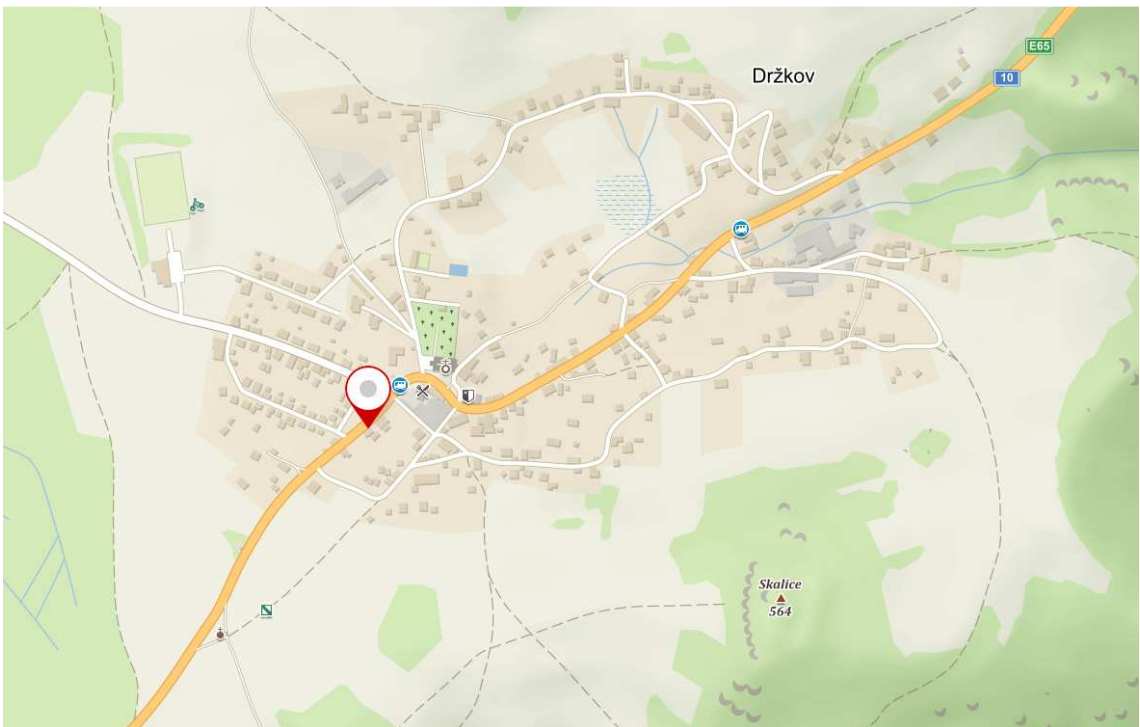
Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.08.2020 09:00:00.



**Přehledová mapa**



# Zpráva o riziku povodně



## Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Liberecký kraj  
Okres: Jablonec nad Nisou  
Obec - část obce: Držkov - Držkov

Ulice, č.p./č.o.: 6  
PSČ: 46824

Riziková zóna pro vybranou adresu

**Zóna 1**

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

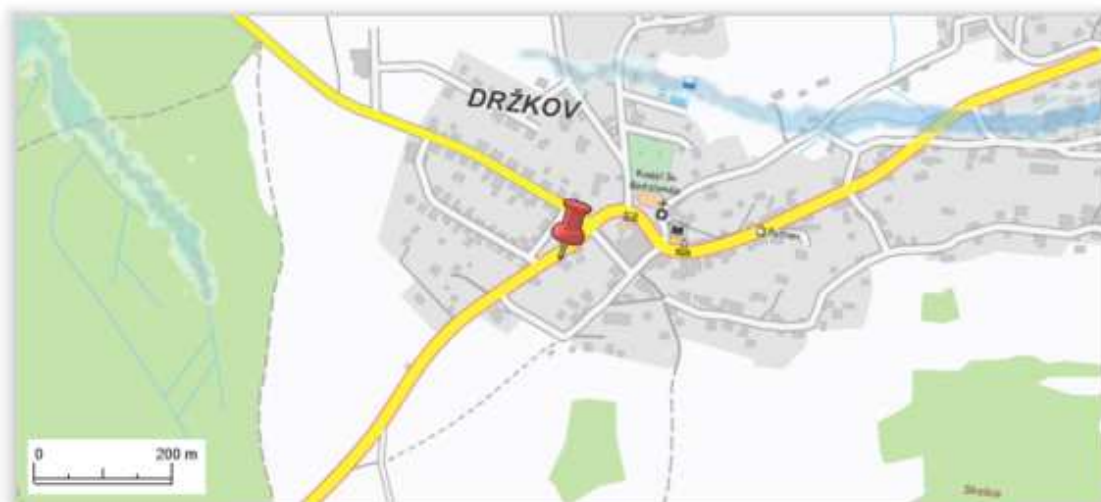
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -672075 Y: -985050

Souřadnice GPS: N: 50°41'13,55" E: 15°18'3,74"

Kód adresy: 12079626 (dle registru RÚIAN)





Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2020 Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

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

-  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](http://www.intermap.cz).

**INTERMAP**

Tento produkt a informace obsažené v reportu jsou pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pouze v rámci vyhodnocení povodňového nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely.  
Copyright © Disclaimer - úplné znění ke stažení [www.intermap.cz](https://www.intermap.cz).

## Pořízená fotodokumentace











## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

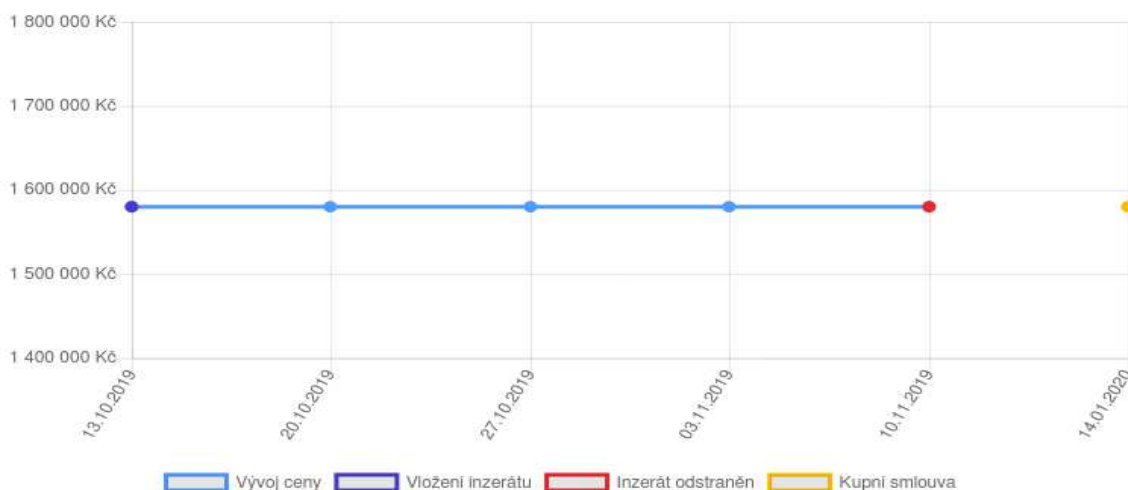


**Prodej, Rodinný dům, 120 m<sup>2</sup>, č.p. 190, Lučany nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou**

**Celková cena: 1.580.000 Kč**

**Adresa: Lučany 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)

<b>Adresa</b>	Lučany nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 580 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	85
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	14.01.2020	<b>Plocha užitná</b>	120
<b>Číslo řízení</b>	V-429/2020	<b>Podlahová plocha</b>	220
<b>Poznámka k ceně</b>	1 580 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	907
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Umístění objektu</b>	Centrum obce
<b>Typ domu</b>	Patrový		

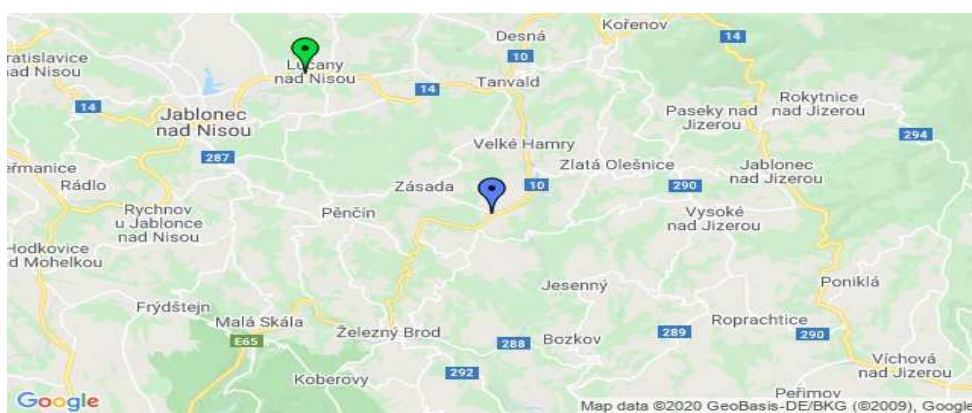
#### Slovní popis

Nabízíme ke koupi rodinný dům o dispozici 3+1 v Lučanech nad Nisou. Dům disponuje vstupní chodbou, světlým obývacím pokojem, kuchyní se zděnou linkou, koupelnou s vanou a oddělenou toaletou. V 2.NP se nachází jeden větší průchozí pokoj a ložnice. Dům je částečně podsklepen. Zahrada o velikosti 824 m<sup>2</sup>, kterou protéká Lučanská Nisa. Nutná rekultivace, momentálně vykáčeny náletové dřeviny. Více informací u makléře.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

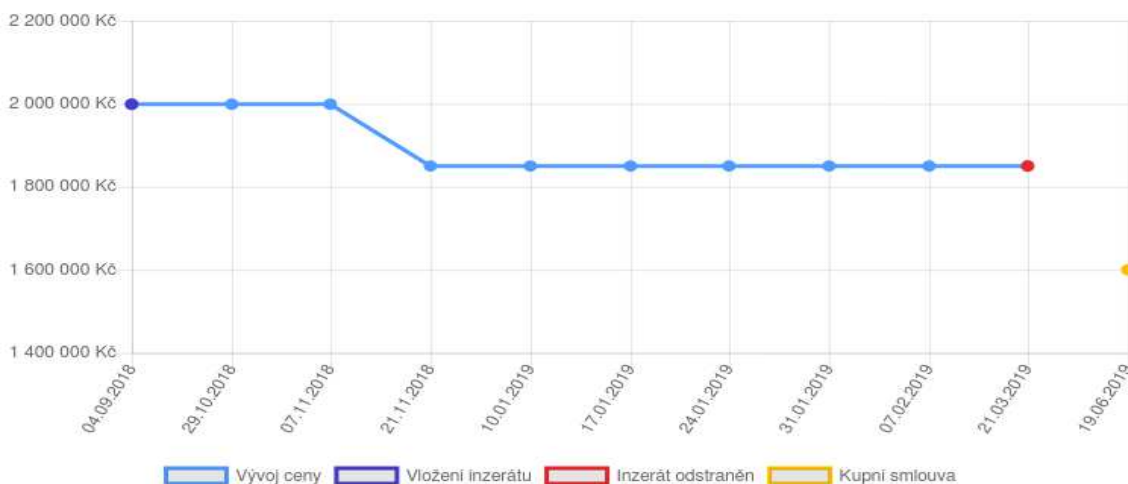


**Prodej, Rodinný dům, 108 m<sup>2</sup>, č.p. 103,  
Poniklá, okres Semily**

**Celková cena: 1.600.000 Kč**

**Adresa: Poniklá, 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)

<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 600 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	19.06.2019	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	136
<b>Číslo řízení</b>	V-3327/2019	<b>Plocha užitná</b>	108
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	2539
<b>Typ domu</b>	Patrový		

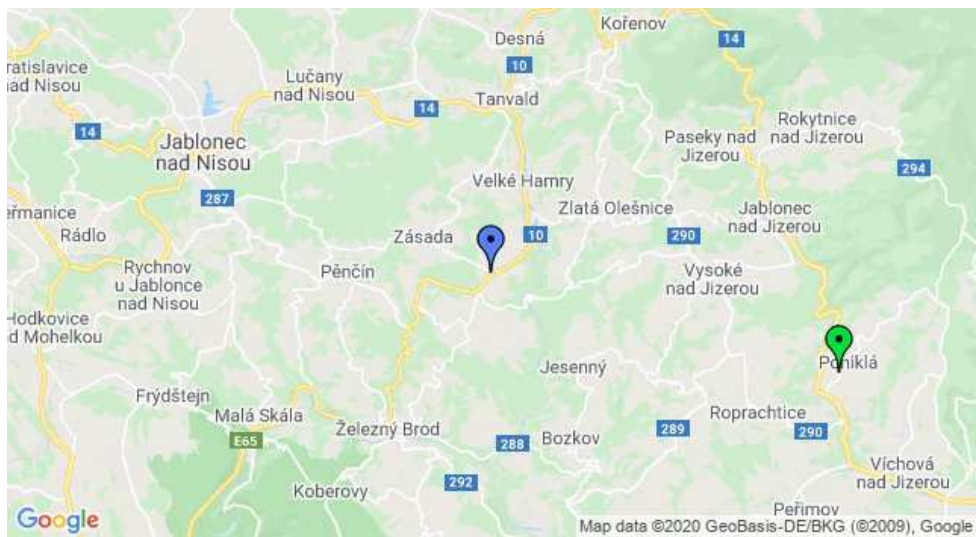
### Slovní popis

Prodej rodinného domu 181 m<sup>2</sup> v malebné horské obci Poniklá. Nemovitost je vhodná k trvalému bydlení i k rekreaci. Součástí prodeje je garáž 24 m<sup>2</sup>, zahrada 61 m<sup>2</sup> a louka 2297 m<sup>2</sup>. Dům je vytápěn kamny na tuhá paliva a elektřinou. Občanská vybavenost: mateřská škola, základní škola, ordinace praktického a dětského lékaře, pečovatelská služba, pošta, 2x potraviny, 4x restaurace. Volejte si o prohlídku.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

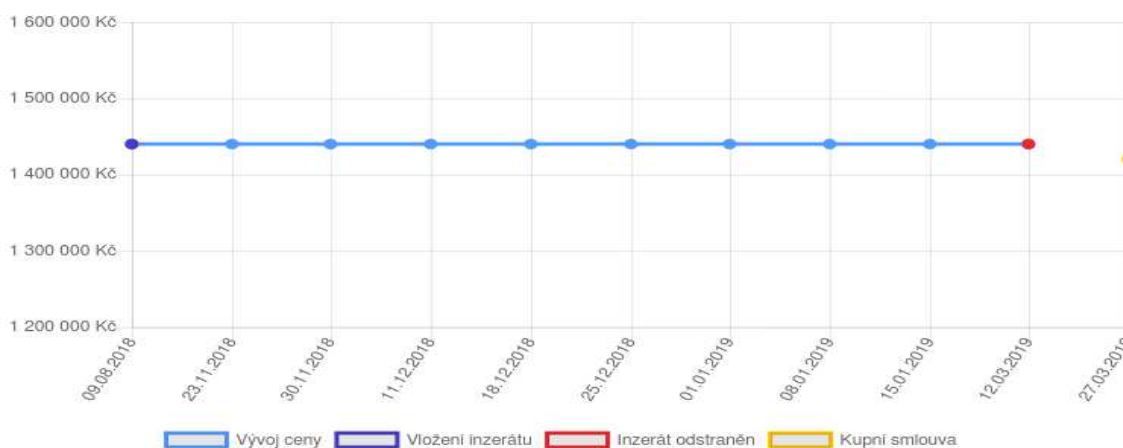


**Prodej, Rodinný dům, 200 m<sup>2</sup>, č.p. 52, Záhoří, okres Semily**

**Celková cena: 1.420.000 Kč**

**Adresa: Záhoří, 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)

<b>Adresa</b>	Záhoří, okres Semily	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 420 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	161
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	27.03.2019	<b>Plocha užitná</b>	200
<b>Číslo řízení</b>	V-1852/2019	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	618
<b>Poznámka k ceně</b>	1 440 000 Kč za nemovitost	<b>Voda</b>	Místní zdroj
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Odpad</b>	Jímka
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	3		

### Slovní popis

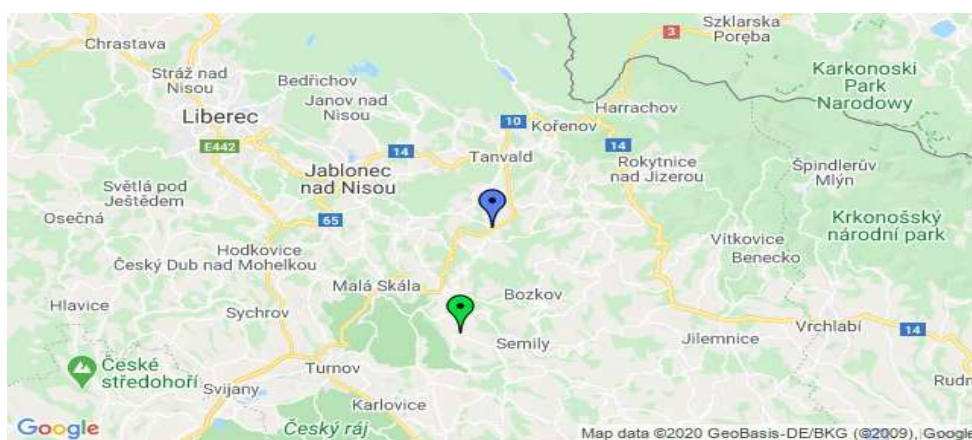
Rodinný dům na prodej v obci Záhoří u Semil, nedaleko vrchu Kozákov. Dům se nachází v klidné části obce v zástavbě rodinných domů. U domu vlastní zahrada. Plocha pozemku: 618 m<sup>2</sup> Dům je zděný, podsklepený. Dispozice: suterén: velká garáž s dílnou, kotelna, uhelna, sklep na ovoce a zeleninu. 1. nadzemní podlaží: vstup do domu,

prostorná chodba se schodištěm, kuchyň s jídelnou, velká spíž, pokoj, obývací pokoj s krbem a vstupem na terasu, koupelna, WC. 2. nadzemní podlaží: chodba nad schodištěm, dva pokoje, kuchyň s jídelnou. Na dům dále navazuje druhá zděná garáž s dílnou. Dům je napojen na elektřinu 230/400V, voda je vlastní z kované studny, odpady jsou svedeny do jímky, vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva a elektrokotlem.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

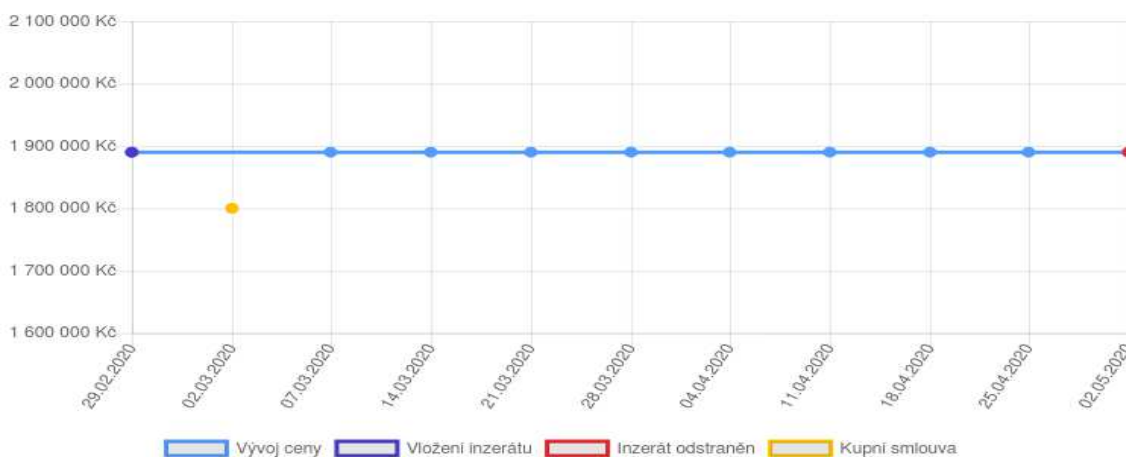


**Prodej, Rodinný dům, 160 m<sup>2</sup>, Horní Sytová, Víchová nad Jizerou, okres Semily**

**Celková cena: 1.800.000 Kč**

**Adresa: Horní Sytová, Víchová nad Jizerou, 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)

<b>Adresa</b>	Horní Sytová, Víchová nad Jizerou, okres Semily	<b>Typ domu</b>	Patrový
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 800 000 Kč	<b>Počet nadzemních podlaží</b>	2
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	02.03.2020	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Číslo řízení</b>	V-1158/2020	<b>Plocha užitná</b>	160
<b>Poznámka k ceně</b>	1 890 000 Kč za nemovitost, včetně DPH	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	4757
<b>Konstrukce budovy</b>	Smišená		

### Slovní popis

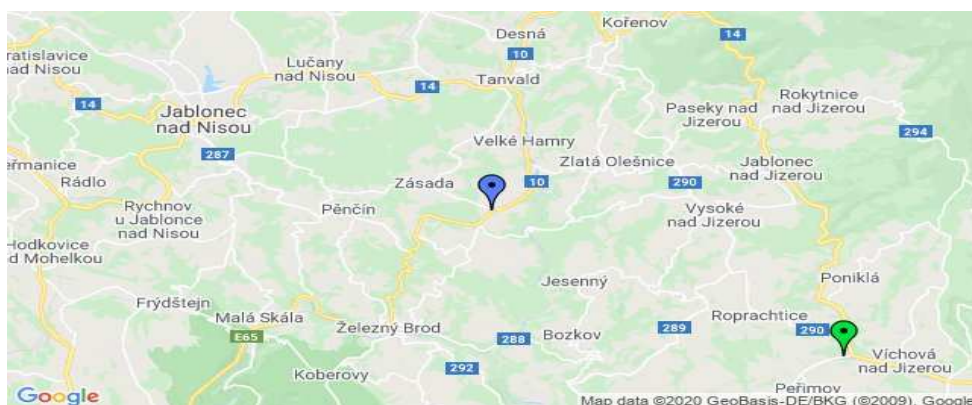
Prodáváme dům, vhodný především k rekreaci. Dříve se jednalo o zemědělskou usedlost, později proběhla rekonstrukce a následně dům sloužil k rekreačním účelům. Nemovitost se nachází v údolí řeky Jizery ve vesnici Horní Sytová, která leží asi 6 km od města Jilemnice. Zde naleznete kompletní občanskou vybavenost. Vzhledem k dobré lokalitě je to kousek i do celých Krkonoš. Všechny pozemky jsou přístupné z obecní

cesty. Dům je napojen na společnou vodu s okolními sousedy. Objekt je rozdělen na obytnou a hospodářskou část. Do obytné části patří velká světnice, na ní je napojena druhá menší místnost, koupelna včetně splachovací toalety a sklep. V přízemí nalezneme hospodářskou část - bývalou maštal a chlév, dnes využívanou jako prostory pro nářadí či jako kůlna. V druhém patře se rozkládá velká půda., kde je možné vybudovat další prostory. Zastavěná plocha 160 m<sup>2</sup>. K nemovitosti patří pozemek o rozloze 4757 m<sup>2</sup> včetně jedné volné stavební parcely. Kód nemovitosti REA8013.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

#### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

## 1. Identifikace

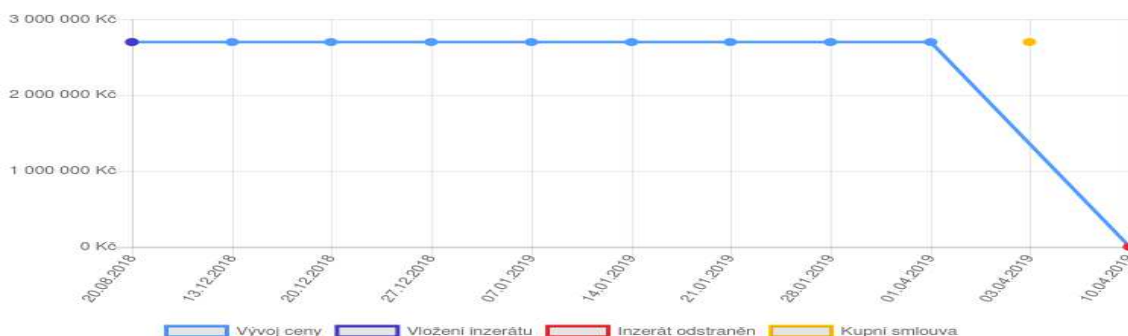


**Prodej, Rodinný dům, 210 m<sup>2</sup>, č.p. 205, Josefův Důl, okres Jablonec nad Nisou**

**Celková cena: 2.700.000 Kč**

**Adresa: Josefův Důl, 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)

<b>Adresa</b>	Josefův Důl, okres Jablonec nad Nisou	<b>Typ domu</b>	Patrový
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	2 700 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	03.04.2019	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	180
<b>Číslo řízení</b>	V-2317/2019	<b>Plocha užitná</b>	210
<b>Poznámka k ceně</b>	2 700 000 Kč za nemovitost	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	737
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plyn</b>	Plynovod

## Slovní popis

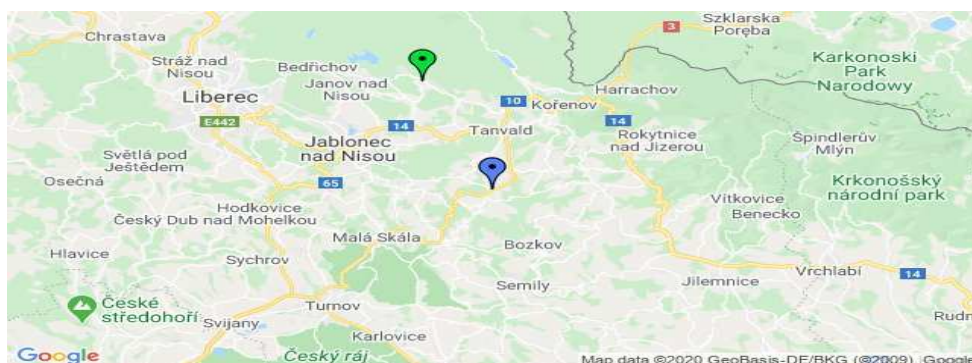
Chcete bydlet v přírodě ale přitom v obci, kde najdete vše, co potřebujete? Pak je toto dům pro vás. Nachází se v Dolním Maxově v srdci Jizerských hor. Samostatně stojící rodinný dům 5 + 1 má zahradu o velikosti 550 m<sup>2</sup> a stojí v klidné ulici nedaleko centra. Je téměř celý podsklepený, na dřevěných oknech jsou umístěny venkovní plastové žaluzie. V domě jsou 2 koupelny – jedna s vanou a jedna v mezipatře se sprchovým koutem, 2 WC, z nichž jedno je samostatné. Je zde trojí možnost vytápění – elektrické, na tuhá paliva nebo na plyn. Dům je dvoupodlažní – vstup je v 1. podlaží přes zakrytou verandu a přes 2 předsíně do kuchyně a dále do obývacího pokoje a ložnice. V tomto podlaží je i koupelna s vanou. Z předsíně vyjdeme přes mezipatro, kde je druhá koupelna se sprchovým koutem a WC, do 2. podlaží do chodby, která je upravená jako jednoduchá kuchyňka. Na tomto podlaží jsou další 2 pokoje, komora a vstup na půdu, kterou je možno v případě zájmu též upravit jako obytný prostor. Další samostatné WC je v mezipatře do suterénu. Voda je k dispozici obecní, ale je zde i vlastní studna,

odpady jsou svedeny do veřejné kanalizace. Dům je ve velmi dobrém stavu a je možno se do něj ihned nastěhovat, neboť je kompletně vybaven – v případě zájmu je možno veškeré zařízení ponechat. Z obce je velmi dobré vlakové spojení (zastávka Josefův Důl je 7 minut pěšky), je zde škola i školka, pošta, obchod a veškerá občanská vybavenost. Kousek nad obcí je i menší lyžařský vlek, 4, 5 km od Dolního Maxova je největší lyžařský areál v Jizerských Horách Tanvaldský Špičák se čtyřsedačkovou lanovkou a 4 pomy. Za půl hodiny jízdy autem se ocitnete v Harrachově, kde jsou další lyžařské možnosti. Dům je vhodný jak na celoroční bydlení tak i na rekreaci pro ty, kteří chtějí trávit svůj čas v krásné přírodě Jizerských hor

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost