

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 062881/2025

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 11/1 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 149, která je součástí pozemku a pozemek parcela č. 21 - trvalý travní porost vše v části obce Václavice na LV 293 pro katastrální území Václavice u Hrádku nad Nisou a obec hrádek nad Nisou vedených u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.

Znalec:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice

telefon: +420 603 77 603 1

e-mail: sirovy@zuom.cz

IČ: 027 77 339

DIČ: CZ02777339

datová schránka: hsje327

Zadavatel:

EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419

Čimická 780/61, 181 00 Praha 8

Číslo jednací: 042/2025-ND

TRŽNÍ HODNOTA	3 400 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 27 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 29.8.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 5.9.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 11/1 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 149, která je součástí pozemku a pozemek parcela č. 21 - trvalý travní porost vše v části obce Václavice na LV 293 pro katastrální území Václavice u Hrádku nad Nisou a obec hrádek nad Nisou vedených u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro nucenou dražbu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.8.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka oceňovaných nemovitostí.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

- <https://www.severoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 29.8.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka pana Pavla Rotiše, který umožnil provést prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.severoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č.

337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Liberec, obec Hrádek nad Nisou, k.ú. Václavice u Hrádku nad Nisou

Adresa nemovité věci: Václavice 149, 463 34 Hrádek nad Nisou

Vlastnické a evidenční údaje

Pavel Rotiš, Václavice 149, 463 34 Hrádek nad Nisou, LV: 293, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace stavby RD.

Místopis

Hrádek nad Nisou, ležící v malebné Žitavské pánvi na pomezí Čech, Německa a Polska v Libereckém kraji v okrese Liberec cca 15 km severozápadně od Liberce. Jeto město s bohatou historií sahající až do 10. století. Dnes nabízí návštěvníkům historické jádro (památková zóna), rekreační možnosti u zatopeného dolu Kristýna a blízkost Lužických hor. Důležitá byla v minulosti obchodní stezka a průmysl (textilní a strojírenský), dnes je město dobře dostupné díky železniční trati a dopravnímu systému IDOL. V obci převládá bytová zástavba, je zde základní infrastruktura a minimální občanská vybavenost. Počet obyvatel cca 7 900.

Areál rodinného domu č.p. 149 se nachází v samostatné části obce Václavice na západním okraji zastavěné části obce v lokalitě místní vesnické zástavby rodinných domů či bývalých zemědělských usedlostí. Příjezd k objektu je umožněn z veřejné komunikace ve vlastnictví Města Hrádek nad Nisou. Lokalita je územním plánem obce Hrádek nad Nisou je určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území dle údajů ČAP a dle údajů povodňové mapy ČR leží v záplavovém území Q100 - viz mapa v příloze.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☒ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☐ / ☒ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2771/9 Město Hrádek nad Nisou, Horní náměstí 73, 46334 Hrádek nad Nisou
2771/1 Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 149 na pozemku st. parcela č. 11/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož je součástí a pozemkem parcela č. 21, která tvoří funkční celek. Areál dotvářejí vedlejší stavba stodoly, která navazuje na rodinný dům a venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, oplocení či zpevněné plochy. V části obce je možnost napojení na přípojku elektro, na místní vodovod a na zemní plyn. Dům je napojen na elektrickou energii, na vlastní septik a na místní vodovod. Před objektem je plynovodní řad, dle sdělení vlastníka není zemní plyn v domě rozveden.

Původní stáří objektu je, dle odhadu znalce, 60-70 let. V posledních 5-10 letech byla provedena částečná rekonstrukce objektu, jeho technický stav je průměrný. Běžná údržba je v posledních letech prováděna nahodile. Objekt je ke dni ocenění užíváný vlastníkem pro bydlení.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:

Přístavby objektu RD nejsou zakresleny v katastrální mapě.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Jedná se o cenu samostatných pozemků. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Hrádek nad Nisou a okolí pohybuje v rozmezí 1 500 - 2 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době omezena. Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem ve spodní úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků s možností napojení na inženýrské sítě a s ohledem pouze na základní občanskou vybavenost v místě.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 11/1	240	1 500,00		360 000
trvalý travní porost	21	331	1 500,00		496 500
Celková výměra pozemků		571	Hodnota pozemků celkem		856 500

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis					
Parc. číslo	Množství	JC	Rozest.	RC	Opotř.	VH
Stodola	Jednopodlažní zděný objekt v kombinaci s trámovou dřevěnou konstrukcí a se sedlovou střechou navazující na objekt RD. zastavěná plocha cca 50 m ² .					
st. 11/1	150,00 m ³	3 500 Kč/m ³	100 %	525 000 Kč	60 %	210 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						210 000 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 149

Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu je samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní obdélníkového půdorysu s malým přístavěným zádveřím u východní fasády a s další přístavbou u části západní fasády a s provedenou vestavbou podkroví v části půdorysu. Na dům navazuje vedlejší stavba stodoly. Objekt je zděný z cihelného zdiva. Krov je sedlový dřevěný vázaný s taškovou krytinou.

V objektu je jedna bytová jednotka vel. 3+1 s koupelnou a kuchyní. Dům je napojen na přívod elektrické energie, na místní vodovod a na vlastní septik. Původní stáří rodinného domu je cca 60-70 let. Je ve fázi po částečné rekonstrukci prováděné průběžně před 5-10 lety (zateplovací systém fasády, střešní krytina, klempířské prvky, vnitřní obklady a další). Technický stav průměrný. Objekt je užíván k trvalému bydlení.

Základy : základové pasy betonové

Nosná konstrukce : zděná z cihelného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací systém

Stropy : trámové s rovným podhledem

Střecha : sedlová

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : není proveden

Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : cementový potěr, plovoucí, koberce, prkenné a keramická dlažba

Schodiště : betonové

Okna : dřevěná EURO zdvojená

Dveře : hladké

El. instalace : 220 V třífázová, pojistné automaty

Obklady : keramické dlažby

Vytápění : lokální kamny

Rozvod vody : studené i teplé

Sanitární zařízení : 1x koupelna s vanou, umyvadlem, sprchovým koutem a splachovací záchod

Rozvod plynu : nevyskytuje se

Zdroj teplé vody : El bojler

Kuchyňské vybavení : 1x linka s dřezem a se sporákem

Užitná plocha

Název	Užitná plocha			
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
užitná plocha dle měření	72,70 m ²	1,00	72,70 m ²	72,70 m ²
podkroví				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
užitná plocha dle měření	57,40 m ²	1,00	57,40 m ²	57,40 m ²
				130,10 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	$12,00 * 9,00 + 2,50 * 2,50 + 3,40 * 6,20 =$	135,33	2,80 m
podkroví	$12,00 * 9,00 =$	108,00	2,20 m
		243,33 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(12,00 * 9,00 + 2,50 * 2,50 + 3,40 * 6,20) * (3,00) =$	405,99
NP	podkroví	$(12,00 * 9,00) * (0,50 + 3,00/2) =$	216,00
Obestavěný prostor - celkem:			621,99 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	cihelne zdivo
3. Stropy	dřevěná trámové
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	tašková Bramac
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	zateplovací systém bez finálního nátěru
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	betonové
12. Dveře	hladké
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Podlahy obytných místností	dřevěné, keramická dlažba, plovoucí a korece
15. Podlahy ostatních místností	betonové a keramická dlažba
16. Vytápění	lokální kamny
17. Elektroinstalace	světelná třířázková
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	EI bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	1x linka, dřez, sporák
24. Vnitřní vybavení	1x koupelna s vanou a sprchovým koutem
25. Záchod	1x splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	8 000 Kč/m ³
Množství	621,99 m ³
Reprodukční cena	4 975 920 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	353 290	352 295	7,62
2. Zdivo	22,30	1 109 630	1 106 645	23,94
3. Stropy	8,40	417 977	416 485	9,01
4. Střecha	5,20	258 748	257 753	5,58
5. Krytina	3,20	159 229	158 732	3,43
6. Klempířské konstrukce	0,80	39 807	39 807	0,86
7. Vnitřní omítky	6,20	308 507	307 512	6,65
8. Fasádní omítky	3,10	169 679	169 181	3,66
9. Vnější obklady	0,40	19 904	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	114 446	113 949	2,46
11. Schody	2,40	119 422	19 120	0,41
12. Dveře	3,30	164 205	163 708	3,54
13. Okna	5,20	258 748	257 753	5,58
14. Podlahy obytných místností	2,20	109 470	108 973	2,36
15. Podlahy ostatních místností	1,10	54 735	54 735	1,18
16. Vytápění	4,40	218 940	218 443	4,73
17. Elektroinstalace	4,10	204 013	203 515	4,40
18. Bleskosvod	0,60	29 856	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	149 278	148 780	3,22
20. Zdroj teplé vody	1,80	89 567	89 069	1,93
21. Instalace plynu	0,50	24 880	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	139 326	138 828	3,00
23. Vybavení kuchyně	0,50	24 880	24 880	0,54
24. Vnitřní vybavení	5,10	253 772	252 777	5,47
25. Záchod	0,40	19 904	19 904	0,43
26. Ostatní	3,60	179 133	0	0,00
Upravená reprodukční cena			4 622 841 Kč	
Množství			621,99 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			7 432 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	135
Užitná plocha (UP)	[m ²]	130
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	621,99
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	7 432
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 432
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 622 630
Stáří	roků	65
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 311 315

Výpočet porovnávací hodnoty

Areál RD č.p. 149 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	130,10 m ²
Obestavěný prostor:	621,99 m ³
Zastavěná plocha:	135,33 m ²
Výměra pozemku:	571,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: RD v obci Hrádek nad Nisou

Lokalita: zastavěná část obce Donín, ul. Rynoltická

Popis: Prostorný rodinný dům o užitné ploše 160 m², který se nachází v malebné části Hrádku nad Nisou. Lokalita je ideální pro ty, kdo hledají kombinaci klidu a přírody s výbornou dostupností – Liberec 20 minut, Česká Lípa 35 minut, Žitava 15 minut. V okolí se rozkládají louky, lesy a čistá příroda, přesto je k dispozici kompletní občanská vybavenost. Spodní patro - prostorný obývací pokoj propojený s kuchyní, ložnice, koupelna s WC, vstup do sklepa, oddělená místnost s vlastním sociálním zařízením – možnost využití jako dílna, kancelář nebo samostatná jednotka
Podkroví - vyžaduje rekonstrukci, možnost vybudování dvou velkých pokojů nebo tří menších podle potřeb nového majitele

- Vlastní studna, možnost napojení na vodovodní řad
- Plyn zaveden do domu (momentálně nevyužíván)
- Topení řešeno elektrokotlem a krbovými kamny s výměníkem
- Odpad přes jímku a trativod – možnost modernizace na čističku odpadních vod nebo komorový septik

Velikost pozemku : 731 m²
Užitná plocha dle inzerátu a dle odhadu a dle zásad ČBA : 160 m²

Pozemek: 731,00 m²

Užitná plocha: 160,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 4.9.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 590 000	160,00	34 938	0,77	26 902

Název:	RD v obci Frýdlant				
Lokalita:	zastavěná část obce Frýdlant, ul. Kodešova				
Popis:	Rodinný dům v klidné části Frýdlantu, který prošel kompletní rekonstrukcí. Tato samostatně stojící nemovitost se nachází v kopci s nádherným výhledem na město, okolní hory a zámek Frýdlant. Dům má 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží a nabízí celkem 4 prostorné místnosti s užitnou plochou 130 m². Konstrukce je smíšená, střecha pokryta kvalitním norským šindelem. Vytápění zajišťuje nový plynový kondenzační kotel. Dům je připraven na instalaci centrálního vysavače. Pozemek o rozloze 296 m² je ideální pro milovníky přírody a nabízí skvělou dostupnost do města. Velikost pozemku : 296 m² Užitná plocha dle inzerátu a dle odhadu a dle zásad ČBA : 130 m²				
Pozemek:	296,00 m ²				
Užitná plocha:	130,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90				
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00				
K3 Poloha - lepší	0,90				
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95				
K5 Celkový stav - lepší	0,85				
K6 Vliv pozemku - menší výměra x lepší poloha	1,05				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 4.9.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]	
4 900 000	130,00	37 692	0,69	26 007	



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	RD v obci Frýdlant				
Lokalita:	zastavěná část obce Frýdlant - Větrov, ul. Na Hágu				
Popis:	Samostatně stojící rodinný dům v okrajové části Frýdlantu. Tento cihlový dům o užitné ploše 140 m² a dílnou má celkem 7 místností, krb a sklep. Dům má dvě kuchyně, proto je možné vytvořit dva byty. Celková plocha pozemku činí 804 m², což poskytuje dostatek prostoru pro zahradu a relaxaci. Stav nemovitosti je dobrý, připravený k okamžitému bydlení, s možností úprav dle vlastních představ. Voda studniční, přípojka na obecní vodovod na pozemku. Obecní kanalizace. Vytápěno kotlem na tuhá paliva, poháněným čerpadlem do radiátorů v celém domě. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat. Tato nemovitost nabízí skvělou příležitost pro klidný rodinný život v krásném prostředí. Velikost pozemku : 804 m² Užitná plocha dle inzerátu a dle odhadu a dle zásad ČBA : 140 m² + 0,50 * 10 m² sklep = 145 m²				
Pozemek:	804,00 m ²				
Užitná plocha:	145,00 m ²				

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - mírně větší	1,03
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší výměra x lepší poloha	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 4.9.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 800 000	145,00	40 000	0,64	25 600

Minimální jednotková porovnávací cena	25 600 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	26 170 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	26 902 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	26 170 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	130,10 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 404 717 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	3 404 717 Kč
Reprodukční hodnota	5 147 630 Kč
Věcná hodnota	3 377 815 Kč
z toho hodnota pozemku	856 500 Kč

Tržní hodnota**3 400 000 Kč**

slovy: Tři miliony čtyři sta tisíc Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + vedlejší stavba stodoly

Slabé stránky

- v místě není prakticky žádná občanské vybavenost
- nedokončená rekonstrukce
- záplavové území

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních i nabídkových cen objektů venkovských rodinných domů v obci Hrádek nad Nisou a okolí. Lokalita je v hodná k venkovskému bydlení, v dojezdové vzdálenosti v kmenové části obce Hrádek nad Nisou je potřebná občanská vybavenost a kompletní občanské vybavenost je v nedalekém Liberci. Parkování je umožněno přímo na obecním pozemku u domu, nebo na vlastním pozemku. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 11/1 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 149, která je součástí pozemku a pozemek parcela č. 21 - trvalý travní porost vše v části obce Václavice na LV 293 pro katastrální území Václavice u Hrádku nad Nisou a obec Hrádek nad Nisou vedených u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec byla odhadnuta ve výši 3 400.000,- Kč.

Tržní hodnota	3 400 000 Kč
slovy: Tři miliony čtyři sta tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitostí, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky, i s nabídkovými cenami. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 062881/2025.

V Českých Budějovicích 5.9.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 062881/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 293 ze dne 6.8.2025.	2
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 4.9.2025 .	1
Fotodokumentace ze dne 29.8.2025	5
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.08.2025 10:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564095 Hrádek nad Nisou

Kat.území: 775991 Václavice u Hrádku nad Nisou

List vlastnictví: 293

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Rotiš Pavel, Václavice 149, 46334 Hrádek nad Nisou		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 11/1	240	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Václavice, č.p. 149, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 11/1				
21	331	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1677/7	616	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka do výše 500 000 Kč a budoucí pohledávka do výše 300 000 Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 11/1, Parcela: 21

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.09.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.09.2007.

V-7046/2007-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák ČSOB Stavební spořitelna, a.s. ze dne 29.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2025 14:12:25. Zápis proveden dne 06.06.2025; uloženo na prac. Liberec

Z-4234/2025-505

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Poznámka o uzavření smlouvy o provedení nucené dražby

Povinnost k

Parcela: St. 11/1, Parcela: 21

Listina Oznámení o uzavření smlouvy o provedení nucené dražby EUODRAŽBY.CZ a.s. - 042/2025 -ND ze dne 24.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2025 15:03:25. Zápis proveden dne 09.07.2025.

Z-4966/2025-505

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 06.08.2025 10:35:02

Obec: 564095 Hrádek nad Nisou

List vlastnictví: 293

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresní soud v Liberci 35 D 1728/2014-51 ze dne 23.04.2015. Právní moc ke dni 23.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.05.2015 11:03:29. Zápis proveden dne 02.06.2015.

V-5072/2015-505

Pro: Rotiš Pavel, Václavice 149, 46334 Hrádek nad Nisou

 $R\check{C}/I\check{C}O:$

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
21	72110	331
1677/7	72110	138
	72142	473
	74610	5

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastrů nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 06.08.2025 10:46:15

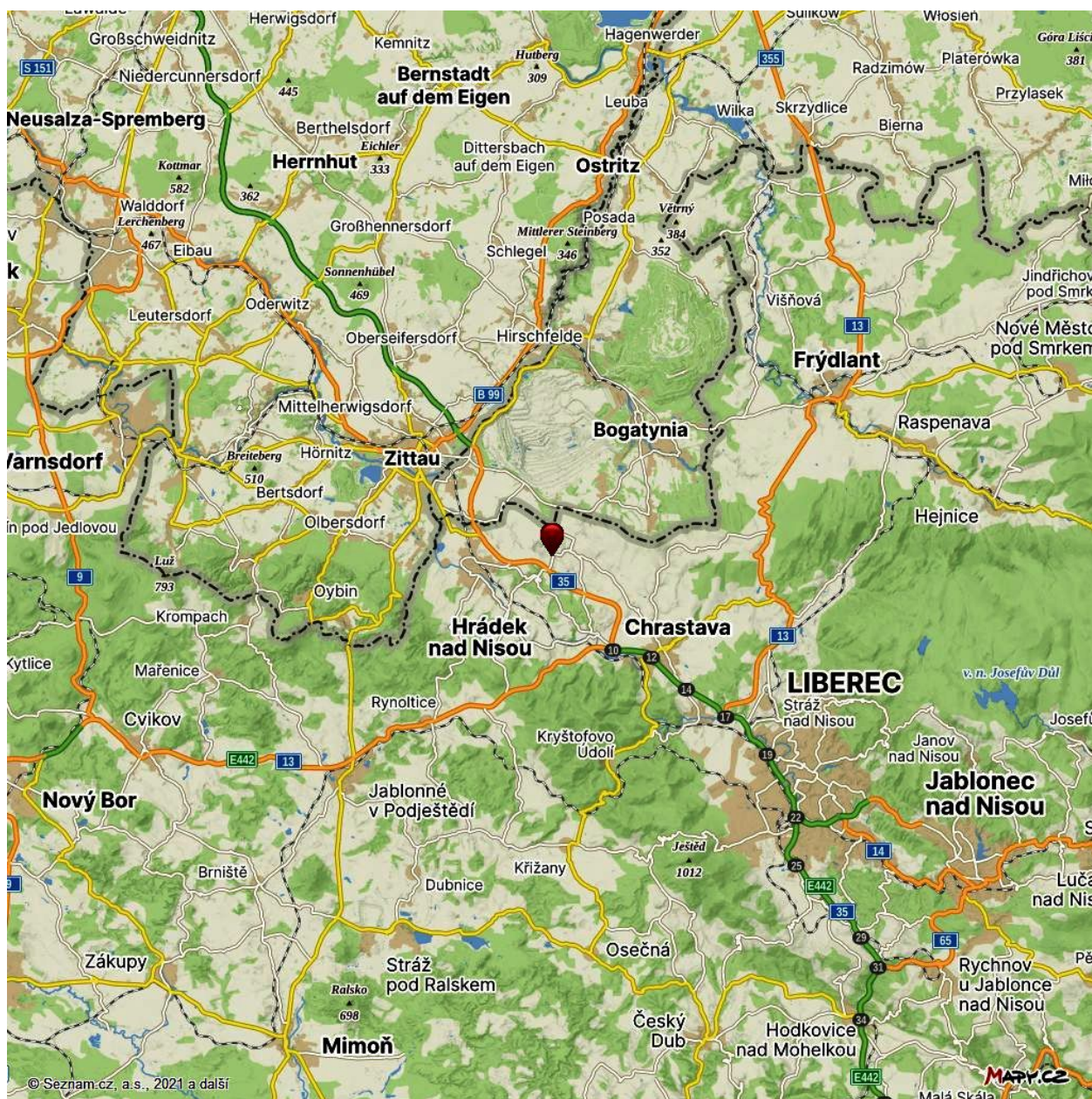
Podpis, razitko:

Řízení PÚ:

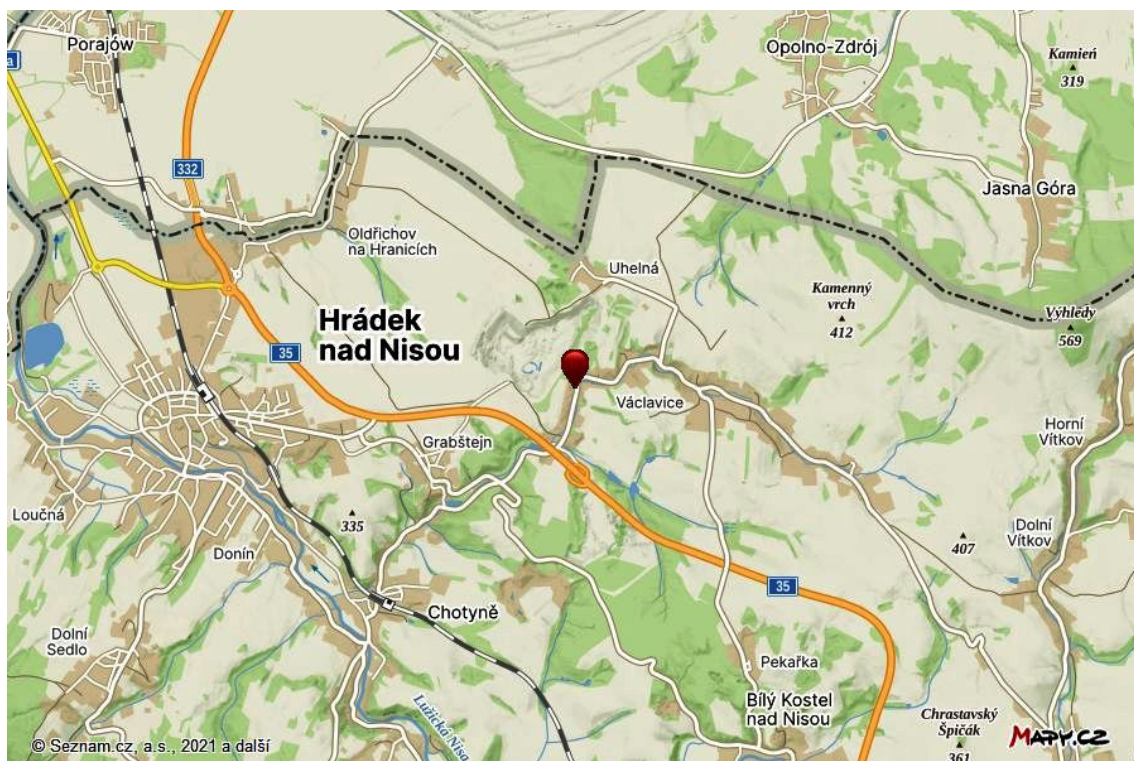
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

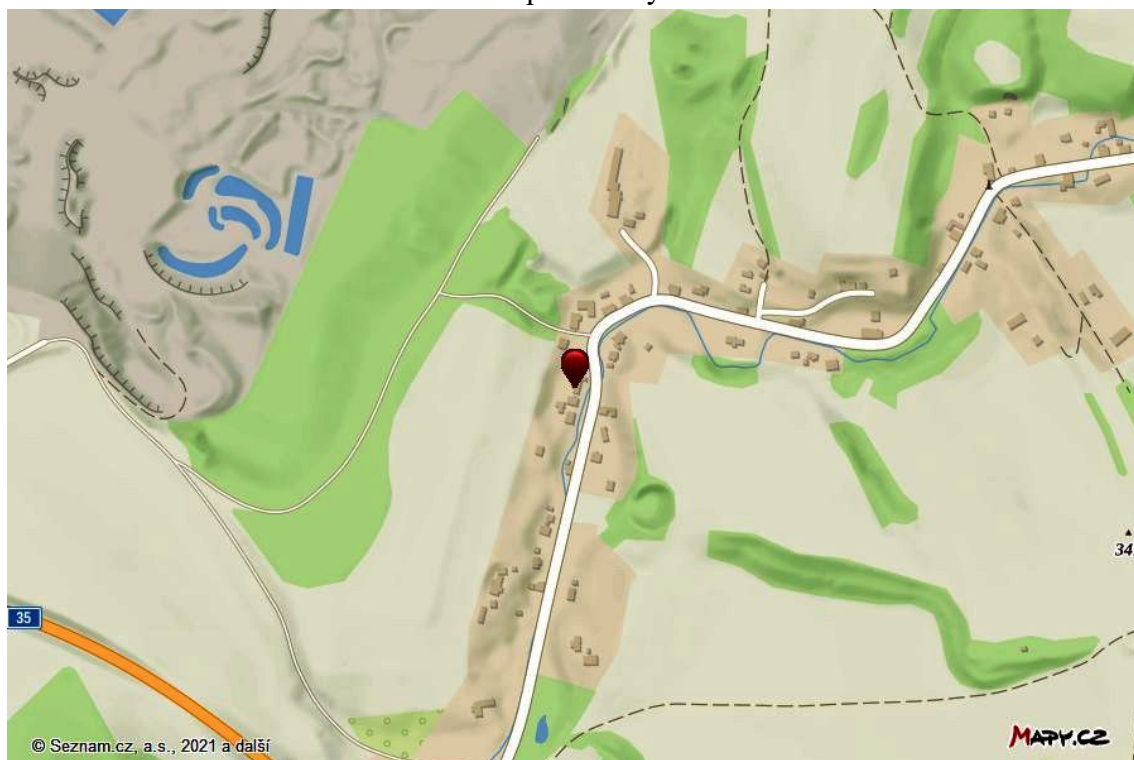
strana 2



mapa oblasti

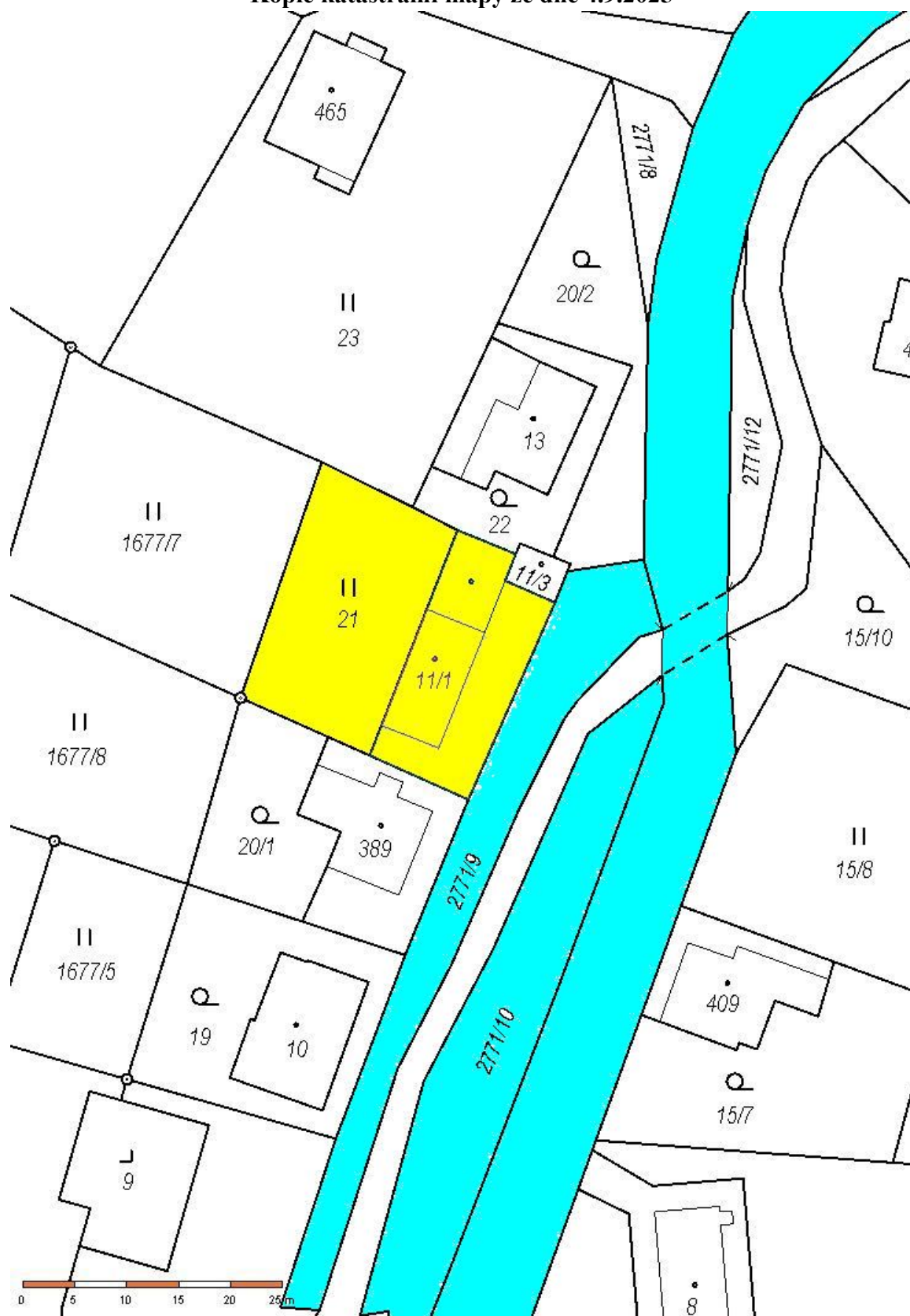


mapa lokality



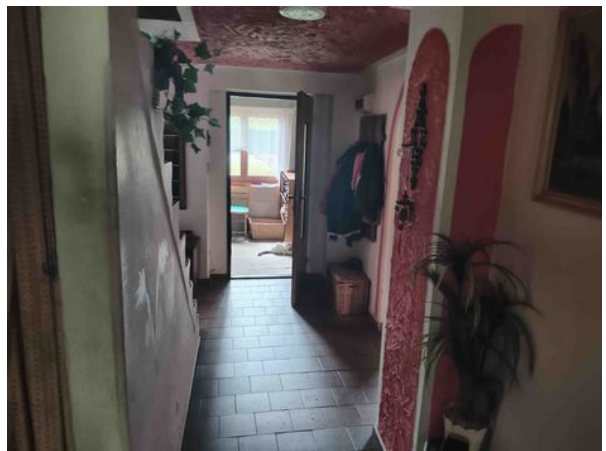
mapa části obce

Kopie katastrální mapy ze dne 4.9.2025



oceňované pozemky - žlutě, veřejný přístup - modře

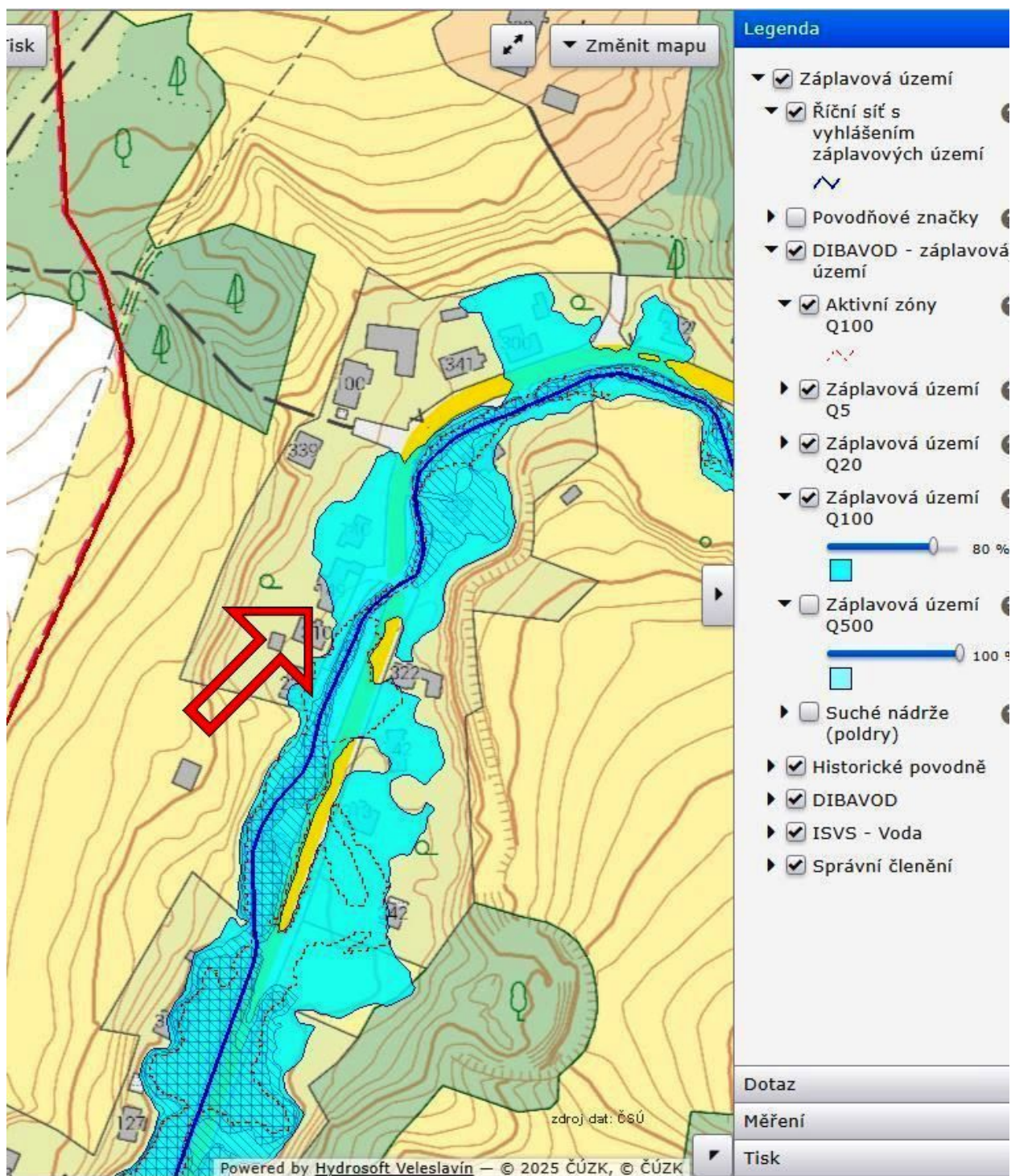












povodňová mapa - Q5, Q20 a Q100