

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 096906/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v České Lípě, Mgr. Petra Krnošová pozůstalost po Milanu Krupkovi, zemřelém dne 22.2.2022 Děčínská 390, 470 01 Česká Lípa
Číslo jednací:	12 D 225/2022-315
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dědického řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Husova č.p. 671, Nový Bor, okres Česká Lípa
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	17.01.2025
Zpracováno ke dni:	17.01.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 20.01.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 671 a pozemku parc. č. 1514; 1515 v obci Nový Bor, okres Česká Lípa, katastrální území Nový Bor na listu vlastnictví č. 231.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dědického řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 671
Adresa předmětu ocenění:	Husova č.p. 671, Nový Bor, okres Česká Lípa
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Nový Bor
Ulice:	Husova
Katastrální území:	Nový Bor

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 17.01.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Aleš Novák. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pozůstalá dcera.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Krupka Milan, Husova 671, 47301 Nový Bor

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 671 a pozemek parc. č. 1514; 1515 v obci Nový Bor, okres Česká Lípa, katastrální území Nový Bor na listu vlastnictví č. 231.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má betonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí cca 40 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové bez finální omítky a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1985.

Vady rodinného domu:

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

střecha: zastaralý prvek

zdivo: bez vad

okna: podstandardní prvek

rozvody: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je 3+1.

Přízemí		
Pokoj	Obývací pokoj	23,20 m ²
Ostatní prostory	Chodba	14,00 m ²
Kuchyně	Kuchyně	6,30 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	6,10 m ²
Pokoj	Pokoj	11,50 m ²
Pokoj	Pokoj	15,40 m ²
Ostatní prostory	Komora	3,00 m ²
Příslušenství	Garáž	16,50 m ²
sklep		
Příslušenství	Sklep	13,00 m ²
Podlahová plocha		79,50 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		109,00 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou dřevěná zdvojená. Obytné místnosti jsou orientované na jih, západ. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře

jsou voštinové, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: lino

místnosti: lino, vlýsky

koupelna, wc: cementový potěr

kuchyně: lino

Další vybavení rodinného domu tvoří krb.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 1131 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený zděným plotem., Pozemek je oplocený živým plotem., Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. a Pozemek je oplocený dřevěným plotem s podezdívkou. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - zapuštěný oválný bazén.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1332/1	ostatní plocha	Město Nový Bor, nám. Míru 1, 47301 Nový Bor

Rodinný dům je postaven na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt	
	Počet nadzemních podlaží	1	
	Podsklepení	částečné	
	PENB		
	Dům byl postaven v roce	1985	
	Rozsah rekonstrukce domu		
	Základy	betonové izolované	
	Konstrukce	cihlová	
	Tloušťka obvodové konstrukce	40 cm	
	Stropy	dřevěné trámové	
	Střecha	sedlová	
	Krytina střechy	plechová s nátěrem	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	vápenocementové	
	Vnitřní omítky	štukové	
	Vady domu	vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: bez vad okna: podstandardní prvek rozvody: zastaralý prvek	

Popis vnitřních prostor	Dispozice	3+1		
	Typ oken	dřevěná zdvojená		
	Příslušenství oken			
	Orientace oken obytných místností	jih, západ		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	voštinové		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	Přízemí		
		Pokoj	Obývací pokoj	23,20 m ²

		Ostatní prostory	Chodba	14,00 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	6,30 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	6,10 m ²
		Pokoj	Pokoj	11,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	15,40 m ²
		Ostatní prostory	Komora	3,00 m ²
		Příslušenství	Garáž	16,50 m ²
		sklep		
		Příslušenství	Sklep	13,00 m ²
		Podlahová plocha		79,50 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		109,00 m ²
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		

	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
	Podlahy v domě	chodba: lino místnosti: lino, vlýsky koupelna, wc: cementový potěr kuchyně: lino		
	Popis stavu	před rekonstrukcí		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	1131 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	zapuštěný oválný bazén
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot, živý plot, pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze

		částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 17.01.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Liberecký
Okres: Česká Lípa
Obec: Nový Bor
Katastrální území: Nový Bor
Počet obyvatel: 11 412

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 107,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 431,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,02
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00

8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně V 1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,019}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,951}$$

1. Nemovitosti LV 231

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,131,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,131,00) / 1\,131,00 = \mathbf{0,977}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,970}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,970 = \mathbf{0,951}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		1 431,-	0,951		1 360,88
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1514	162	1 360,88	
	Redukční koeficient $R = 0,977$			1 329,58	215 391,96
§ 4 odst. 1	zahrada	1515	969	1 360,88	
	Redukční koeficient $R = 0,977$			1 329,58	1 288 363,02
Stavební pozemky - celkem			1 131		1 503 754,98

1.2. Rodinný dům č.p. 681

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 870,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí:	$13*5,7+5,7*5,3+5,4*4$	=	125,91 m ²
----------	------------------------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	125,91 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

OPp:	$(13*5,7+5,7*5,3+5,4*4)*(2,9)$	=	365,14 m ³
OPz:	$5*3*2$	=	30,00 m ³
OPs:	$(13*5,7+5,7*5,3+5,4*4)*(0,8/2)$	=	50,36 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	445,50 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	125,91 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	125,91 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,800 = \mathbf{0,541}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,970}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,870,- \text{ Kč/m}^3 * 0,541 = 2\,093,67 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 445,50 \text{ m}^3 * 2\,093,67 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,970 = 886\,653,12 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **886 653,12 Kč**

1.3. Bazén venkovní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 21. Bazén venkovní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 22,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³] = 1 825,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,6070

Základní cena upravená cena [Kč/m³] = **6 582,78**

Plná cena: 22,00 m³ * 6 582,78 Kč/m³ = **144 821,16 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 40 = 62,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 62,5 \% / 100)$

* 0,375

Nákladová cena stavby CS_N

= **54 307,94 Kč**

Koeficient pp

* 0,951

Cena stavby CS

= **51 646,85 Kč**

Bazén venkovní - cena zjištěná = **51 646,85 Kč**

1.4. Porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 503 754,98
Celková výměra pozemku	m ²	1 131,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	100,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	132 958,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	8 642,27

Porosty = **8 642,27 Kč**

Nemovitosti LV 231 - rekapitulace

1.1. Pozemky: **1 503 754,98 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 681 886 653,12 Kč

1.3. Bazén venkovní 51 646,85 Kč

1.4. Porosty 8 642,27 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **946 942,24 Kč**

Nemovitosti LV 231 - cena zjištěná celkem = **2 450 697,22 Kč**

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Nemovitosti LV 231 2 450 697,- Kč

1.1. Oceňované pozemky 1 503 754,98 Kč

1.2. Rodinný dům č.p. 681 886 653,- Kč

1.3. Bazén venkovní 51 647,- Kč

1.4. Porosty 8 642,- Kč

= 2 450 697,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **2 450 697,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 450 700,- Kč

slovy: Dva miliony čtyři sta padesát tisíc sedm set Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Husova č.p. 671, Nový Bor, okres Česká Lípa

Husova č.p. 671, Nový Bor, okres Česká Lípa						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - ČSOB Index
Oceňovaný objekt	Husova č.p. 671, Nový Bor, okres Česká Lípa	80 m ²	před rekonstrukcí	1131 m ²	garáž, sklep, zapuštěný bazén	216,8
1	Žižkova č.p. 254, Nový Bor, okres Česká Lípa	170 m ²	před rekonstrukcí	613 m ²	dvoj garáž	207,6
2	Žižkova č.p. 714, Nový Bor, okres Česká Lípa	159 m ²	velmi dobrý	261 m ²	velká garáž + sutérén součástí	213
3	Rumburských hrdinů č.p. 646, Nový Bor, okres Česká Lípa	160 m ²	dobrý	953 m ²	garáž součástí nemovitosti	207,6
4	Husova č.p. 580, Nový Bor, okres Česká Lípa	180 m ²	před rekonstrukcí	803 m ²	částečně podsklepené	206,4
5	Tkalcovská č.p. 472, Nový Bor, okres Česká Lípa	180 m ²	před rekonstrukcí	830 m ²	garáž, sklípek	206,4

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 ČSOB Index	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	16 470,59 Kč	1	16 470,59 Kč	1	0.96	0.95	0.79 ¹	0.97 ²	0.96	0.670910976	24 549,59 Kč
2	28 930,82 Kč	1	28 930,82 Kč	1	0.96	1.2 ³	0.7 ⁴	1.05	0.98	0.8297856	34 865,42 Kč
3	26 250,00 Kč	1	26 250,00 Kč	1	0.96	1.1	0.93	0.98 ⁵	0.96	0.923940864	28 410,91 Kč
4	22 222,22 Kč	1	22 222,22 Kč	1	0.95	0.98	0.87	0.95	0.95	0.730997925	30 399,84 Kč
5	25 277,78 Kč	1	25 277,78 Kč	1	0.95	0.98	0.88	0.98	0.95	0.76274968	33 140,34 Kč
Celkem průměr											30 273,21 Kč
Minimum											24 549,59 Kč
Maximum											34 865,42 Kč
Směrodatná odchylka - s											4 048,23 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											26 224,98 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											34 321,45 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K4; č.1] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší											
² [K5; č.1] garáž na pozemku											
³ [K3; č.2] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší											
⁴ [K4; č.2] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší											
⁵ [K5; č.3] garáž součástí nemovitosti											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

30 273,21 Kč/m²

* 80 m²

= 2 421 857 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 422 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

2 450 700,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 422 000 Kč

Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 671 a pozemku parc. č. 1514; 1515 v obci Nový Bor, okres Česká Lípa, katastrální území Nový Bor na listu vlastnictví č. 231.

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 určena po zaokrouhlení na

2 422 000,- Kč

Slovy: dvamilionyčtyřistadvacetdvatisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Aleš Novák, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

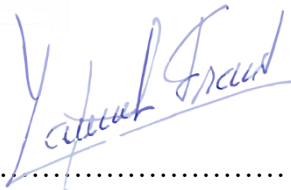
V Praze, dne 20.01.2025



Ing. Aleš Novák



Martin Málek



František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 096906/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z povodňové mapy,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

19.01.25 8:59

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1515](#) 
Obec: [Nový Bor \[561860\]](#) 
Katastrální území: [Nový Bor \[707155\]](#)
Číslo LV: [231](#)
Výměra [m²]: 969
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krupka Milan, Husova 671, 47301 Nový Bor	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72112 	969

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Krupka Milan
Nářízení o úhradě (5.136 odst. 4) exekuce - Krupka Milan

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1514
Obec:	Nový Bor [561860]
Katastrální území:	Nový Bor [707155]
Číslo LV:	231
Výměra [m ²]:	162
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:	Nový Bor [407071] ; č. p. 671; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1514
Stavební objekt:	č. p. 671
Ulice:	Husova
Adresní místa:	Husova č. p. 671

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krupka Milan, Husova 671, 47301 Nový Bor	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ:
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ:

Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Žižkova č.p. 254, Nový Bor, okres Česká Lípa	Cena dle KS	2 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.12.2023	Číslo řízení	V-7028/2023-501
Vlastnictví	Jiné	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	613 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel	Užitná plocha	170 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Ano
Voda	Vodovod		

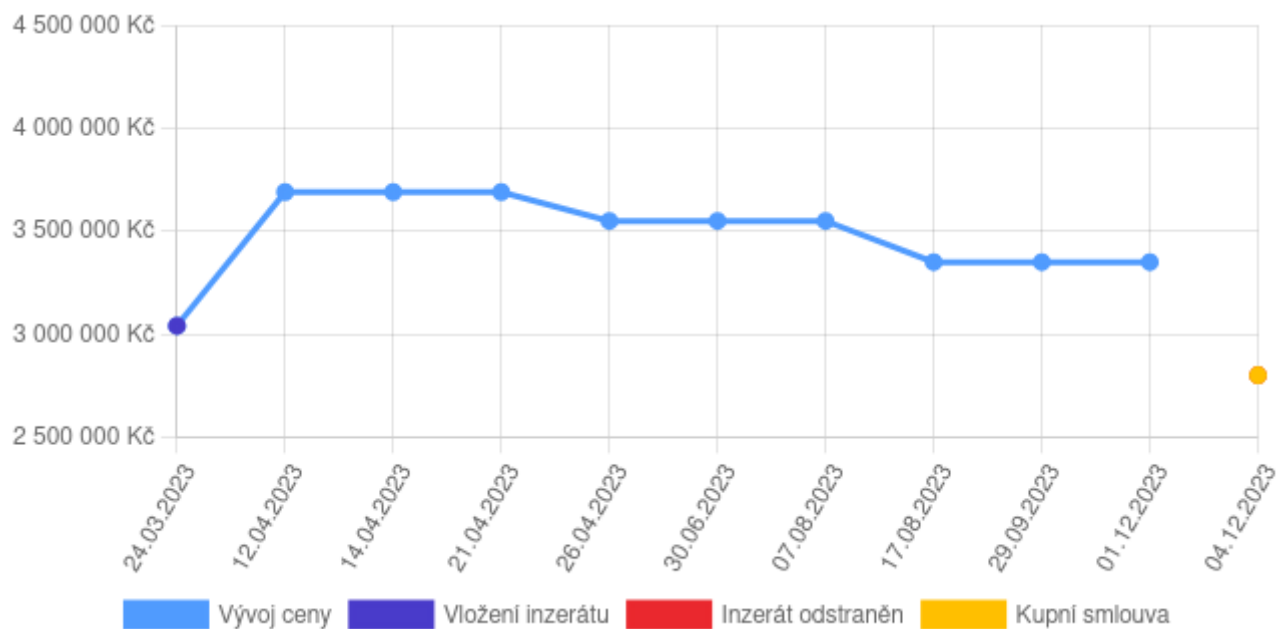
Nabízíme k prodeji rodinný dům 5+1, dvě garáže, v Novém Boru v Arnultovicích, na klidném místě. Topení je ústřední s plynovým kotlem, voda je napojena na městský vodovod, odpady jdou do kanalizace. El proud 220V/380V. V zadní části domu jsou nová plastová okna. V domě jsou vyměněné původní radiátory za deskové. Je zde malý sklípek, vhodný k uskladňování potravin. Z chodby se jde do obýváku, který lze propojit s kuchyňkou a jídelnou. Koupelna je menší, vhodná k rekonstrukci společně s prádelnou, kde je umístěn plynový kotel. Do patra vedou dřevěné schody, kdy na mezaninu je jeden pokoj. V patře je ložnice s dalšími 3 menšími pokojíky. Krovky domu jsou v pořádku, střecha je eternitová s malou plochou, takže investice do nové krytiny nebude finančně příliš náročná. Domek bude vhodný k rekonstrukci, i když i nyní je obyvatelný. Zahrada má výměru 486m², jsou na ní dvě garáže zapsané na katastru jako stavební parcely (dohromady 38m²). Jedná se o klidnou lokalitu.

2. Fotodokumentace

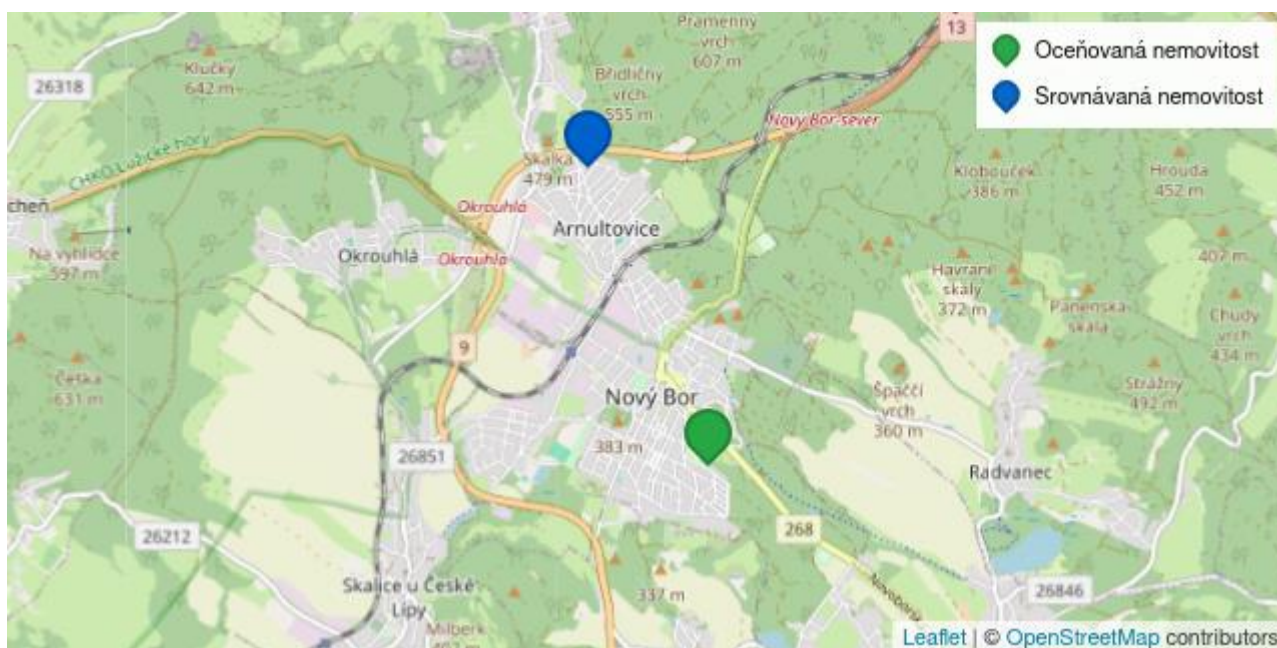




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

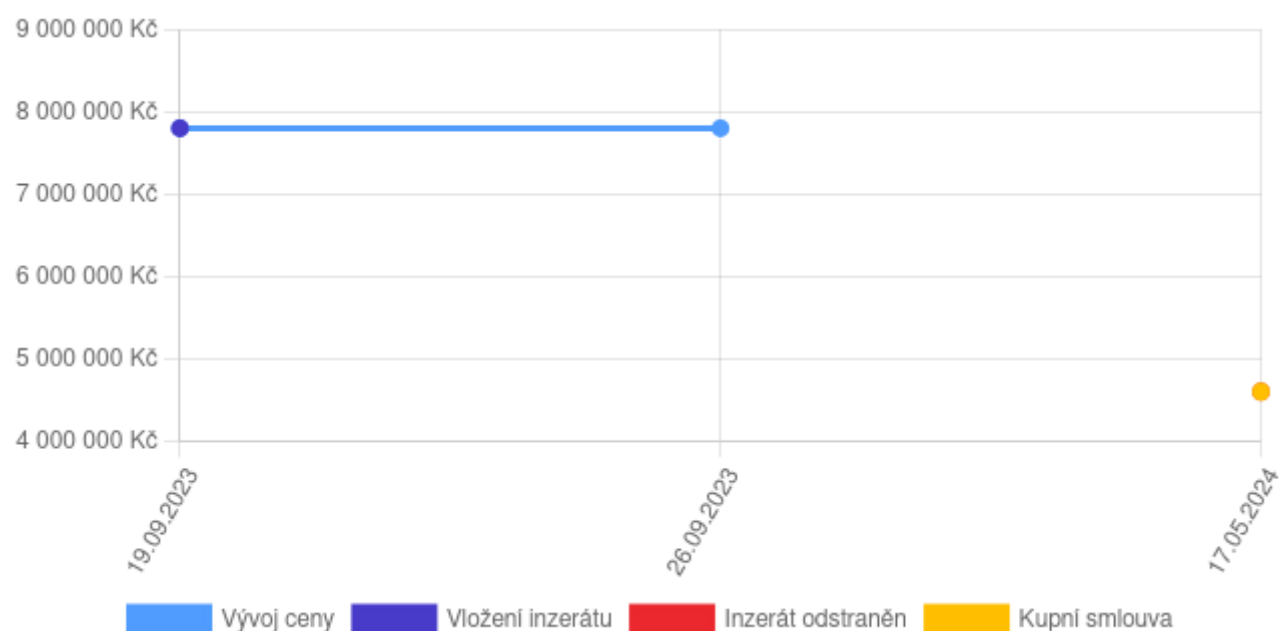
Lokalita	Žižkova č.p. 714, Nový Bor, okres Česká Lípa	Cena dle KS	4 600 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.05.2024	Číslo řízení	V-2905/2024-501
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	261 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Patrový
Užitná plocha	159 m ²		

Prodej rodinného domu 189m² + Garáž s pozemkem 261m² Nabízíme tímto samostatný RD k prodeji v klidné části Nového Boru (Arnultovice), kdy tato nemovitost prošla rozsáhlou rekonstrukcí v roce 2017. Jedná se dispozičně o 5+1 s velkou prostornou garáží v suterénu celé nemovitosti, která se dá zároveň využít k podnikání vzhledem k zázemí které poskytuje vč. WC a sprchy. V patře se nachází hezká moderní kuchyň s troubou a sklokeramickou deskou , která je propojená místností kde se nachází jídelna s krbem navazující na prostorný obývací pokoj z kterého je možnost vyjít na terasu. Rodinný dům disponuje hezkou koupelnou s rohovou vanou , která poskytuje majitelům veškerý komfort a zázemí. V tomto patře jsou situovány také tři prostorné ložnice, které poskytují soukromí všem obyvatelům tohoto RD. Vjezd do garáže je z ulice Žižkova a je ovládán el. posuvnými vraty na dálkové ovládání, kdy před garáží lze pohodlně zaparkovat. Druhý vjezd na pozemek je z boční ulice a lze na něm takzřez zaparkovat jedno osobní vozidlo. Pozemek je oplocen a také ho chrání po celém obvodu vzrostlé tůje, které poskytují majitelům soukromí. Dům je kompletně zateplen a jsou zde nainstalovány plastová okna a dveře. Topení a ohřev vody je řešen plynovým kotlem. V dosahu této nemovitosti se nachází dětské hřiště, školka do 20 m a základní škola do 100m a autobusové a železniční nádraží je ve vzdálenosti 500m Prodej je realizován přímo majitelem nemovitosti tzn. bez provize realitní kanceláře a jsme schopni zajistit i financování hypotékou u několika bank. RK nevolat !!!!!

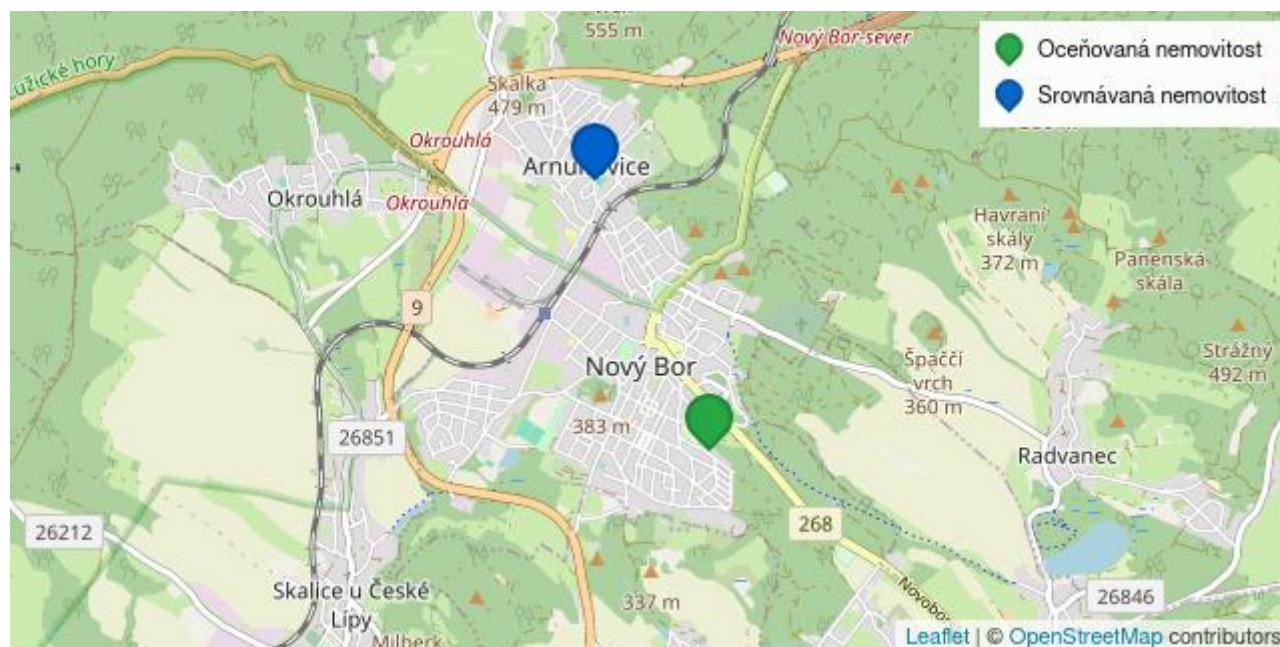
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

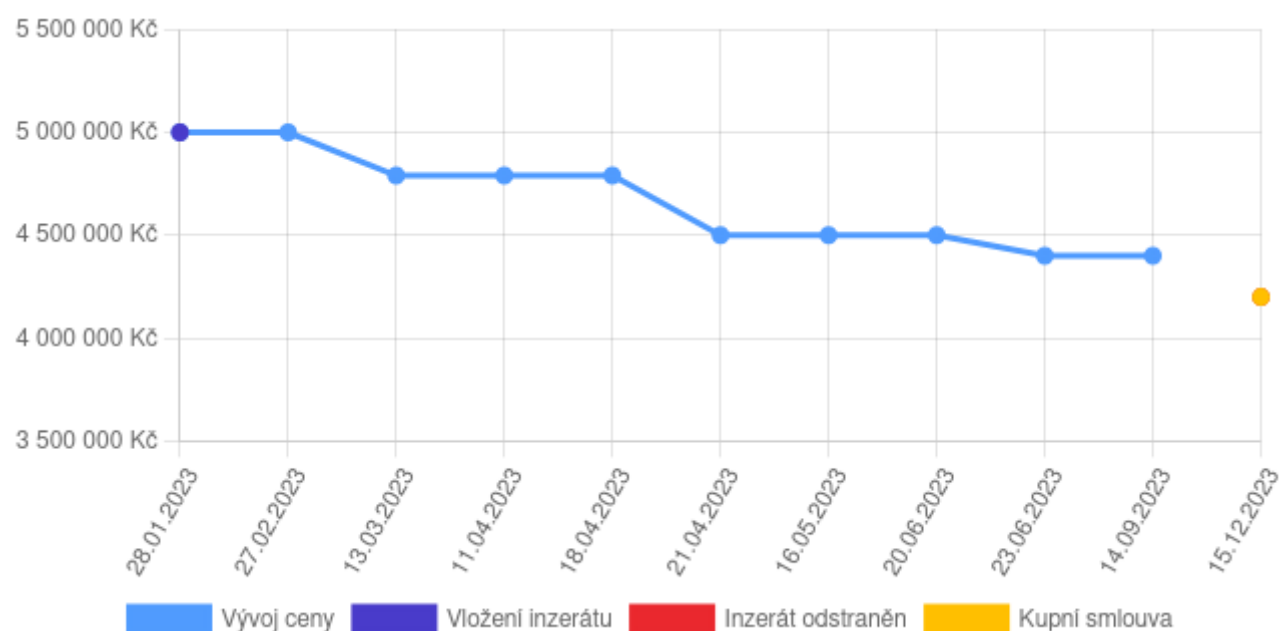
Lokalita	Rumburských hrdinů č.p. 646, Nový Bor, okres Česká Lípa	Cena dle KS	4 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.12.2023	Číslo řízení	V-7396/2023-501
Poznámka k ceně	Cena zahrnuje kompletní právní servis a provizi RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	953 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel, Kotel na tuhá paliva	Užitná plocha	160 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	3	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům 5+1 v katastrálním území Arnultovice u Nového Boru – ulice Rumburských hrdinů. Dům stojí na vlastním oploceném pozemku o celkové rozloze 953 m², zastavěná plocha domu činí 115 m². Dům je z větší části podsklepený. První nadzemní podlaží nabízí u vstupu do domu garáž, chodbu, toaletu, kuchyň a prosklenou jídelnu se vstupem na zahradu. V mezipatře je prostorný obývací pokoj s krbem a terasou s výhledem do zahrady. V prvním patře je koupelna s vanou, oddělená toaleta, komora, dva pokoje a ložnice s balkónem. V suterénu domu je prádelna, kotelna, dílna a další skladovací místnosti. Dům je v udržovaném stavu. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel v suterénu a jako doplňkové topení slouží krb v obývacím pokoji. Teplá užitková voda je z bojleru. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě tj. elektro 220/380 V, plyn, vodovod a kanalizaci. Hodnota PENB je nyní uvedena G, protože PENB se nyní zpracovává a jakmile bude známa konkrétní hodnota, bude doplněna. Na pozemku najdeme mnoho okrasných a ovocných dřevin, terasu s markýzou, která je umístěná u jídelny, skleník a zděnou kůlnu. Pro více informací mě neváhejte kontaktovat.

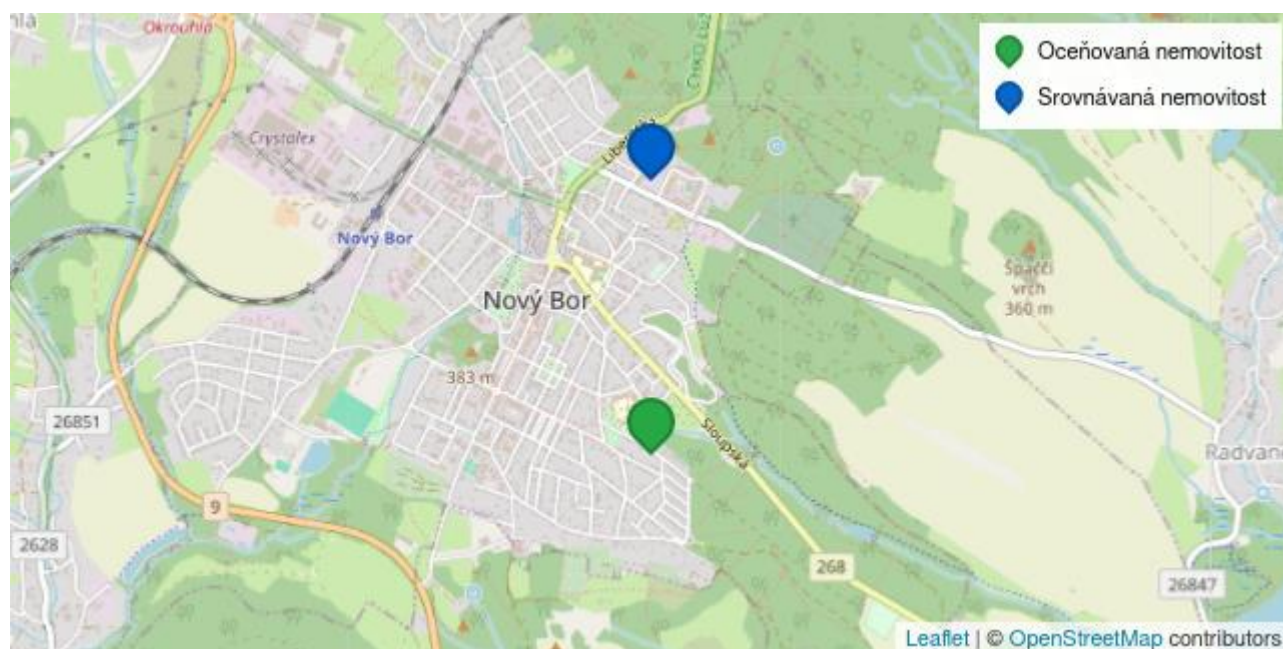
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

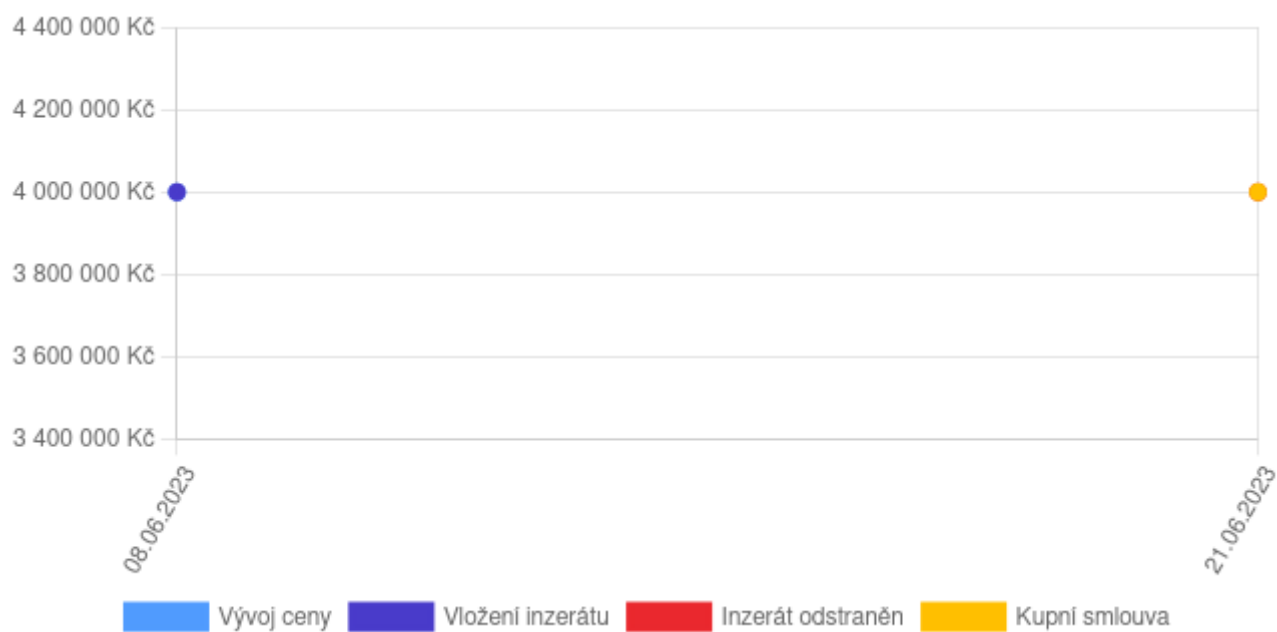
Lokalita	Husova č.p. 580, Nový Bor, okres Česká Lípa	Cena dle KS	3 999 999 Kč
Právní účinky ke dni	21.06.2023	Číslo řízení	V-3597/2023-501
Poznámka k ceně	cena včetně provize a právního servisu	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	803 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	180 m ²

Prodej cihlového, částečně podsklepeného rodinného domu z roku 1933 určený k rekonstrukci ve vyhledávané lokalitě Lesná v Novém Boru. V 1.NP se nachází bytová jednotka o dispozici 3+kk (pokoj s kuchyní, obývací pokoj, ložnice a koupelna s toaletou). Podlahy v pokojích dřevěné v koupelně dlažba. Do 2.NP vstupujeme po betonovém schodišti do druhé bytové jednotky o dispozici také 3+ kk. V přístavku toaleta a možnost doděláné druhé koupelny. Podlahy také dřevěné. Do podkroví, které vybízí k dobudování vestavby vstup po dřevěném schodišti. V 1.NP lokální topení WAW a 2.NP topení ústřední plynové. Dům je napojen na vodu, kanalizaci, elektřinu a plyn. Ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Krov sedlový, krytina eternit, okna plastová s dvojskly. Celková plocha pozemku 803 m² z toho zastavěná 122 m². Město leží na železniční trati 080 z Bakova nad Jizerou a České Lípy do Jedlové a na jeho území se nachází jediná železniční stanice Nový Bor obsluhovaná dálkovou linkou R22 a regionální linkou L4. Severovýchodně od železniční stanice je při třídě B.Egermanna autobusové nádraží, které společně s dalšími 31 autobusovými zastávkami na území města obsluhují především linky Integrovaného dopravního systému Libereckého kraje (IDOL). Nový Bor je také významnou křižovatkou silnic I/9 a I/13 vedených po obchvatu a dále silnice II/268 vedené přímo centrem města. Je zde lékařské středisko, školy, školky, supermarkety a veškerá občanská vybavenost. V okolí města je řada turistických lokalit, předně hora Klíč, nebo nedaleký Sloup v Čechách se skalním hradem, zámek a divadlem. Je zde řada vyznačených turistických map a cyklotras.

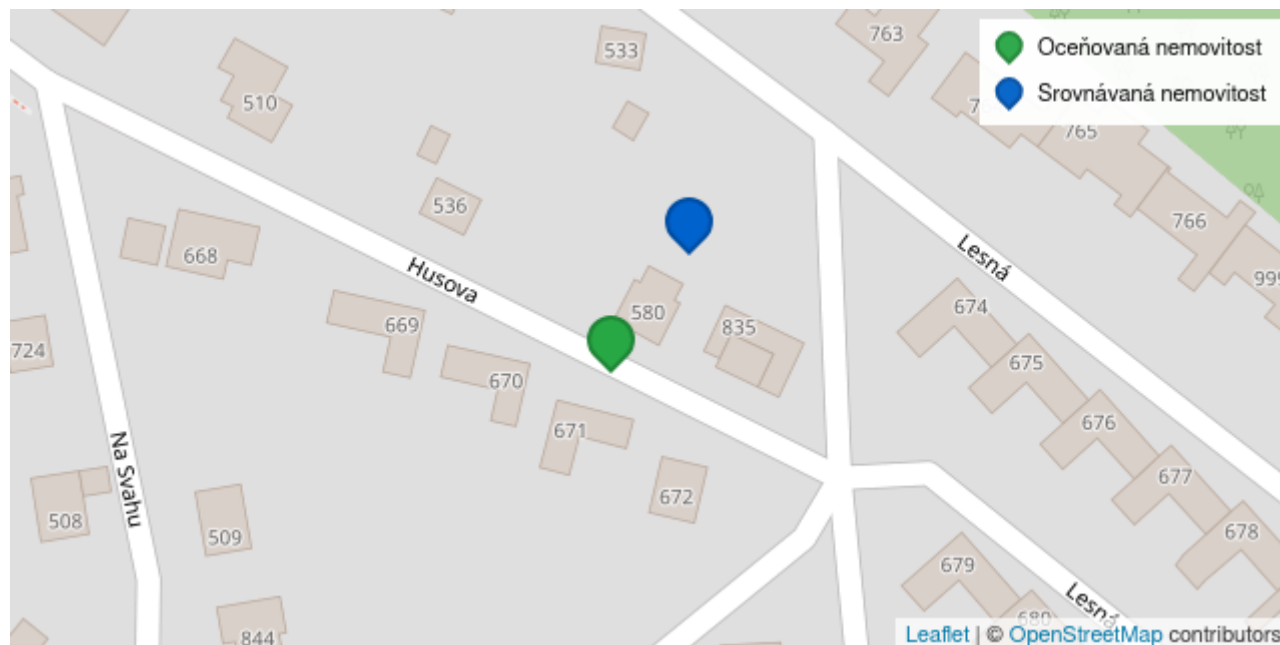
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

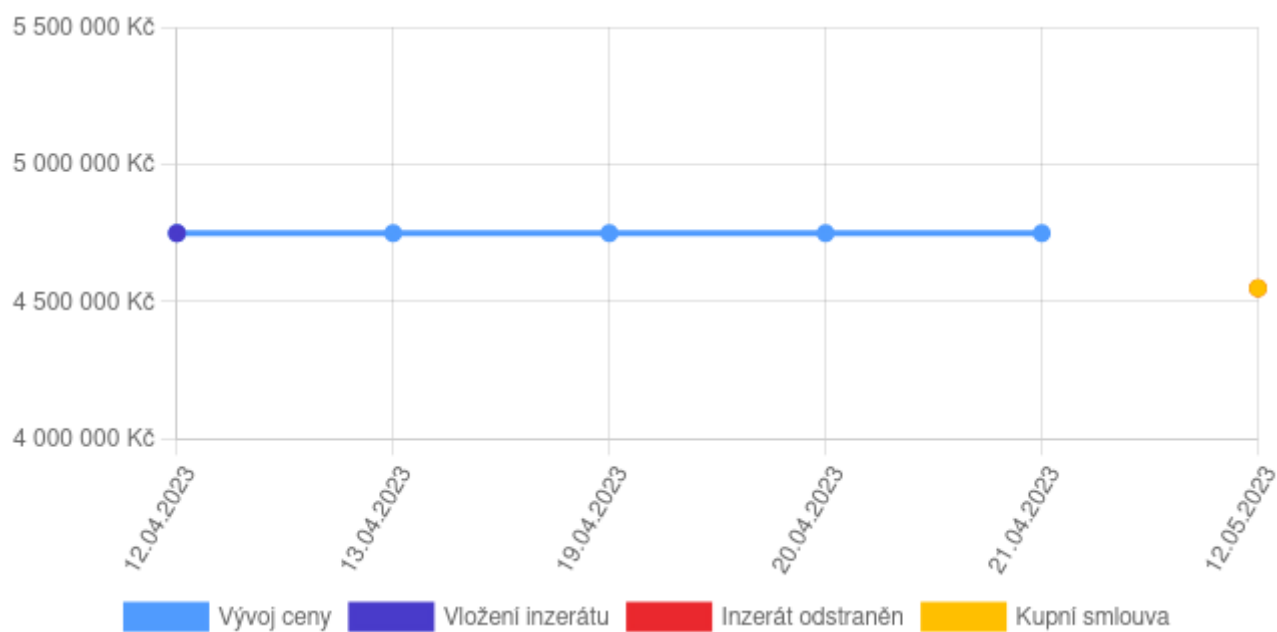
Lokalita	Tkalcovská č.p. 472, Nový Bor, okres Česká Lípa	Cena dle KS	4 550 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.05.2023	Číslo řízení	V-2753/2023-501
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	830 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V a 400V	Vytápění	Ústřední vytápění
Užitná plocha	180 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Rodinný dům 180 m², pozemek 830 m², Nový Bor, Tkalcovská ulice. Prodej rodinného domu v Novém Boru, v příjemné lokalitě Na Hřebence. Nemovitost se zahradou umístěna v klidné ulici, se zástavbou určenou k rodinnému bydlení. Samotný dům a samostatná garáž se nacházejí v dobrém užitném technickém stavu, před rekonstrukcí. Přízemí sestává ze vstupní verandy, s vnitřní chodbou, ze které vstoupíme do kuchyně a následně obývacího pokoje. Dále zde máme malou ložnici, koupelnu, výstup do zahrady, přízemní sklad a podzemní klenbový sklípek. V prvním patře jsou dvě ložnice, půda a výstup do podkrovní. Celodenně osluněná zahrada v rovinném profilu se vzrostlými ovocnými stromy a okrasnými keři poskytuje majitelům dostatek relaxace a možnosti k seberealizaci.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

