

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 064196/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v České Lípě pozůstalost po Jiřím Řandovi, zemřelém dne 29.5.2024 Děčínská 390, 470 01 Česká Lípa
Číslo jednací:	12 D 529/2024 - 256
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:	Heřmanice v Podještědí č.p. 278, Jablonné v Podještědí, okres Liberec
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	25.10.2025
Zpracováno ke dni:	25.10.2025
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 17 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 06.11.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 278 a pozemku parc. č. st. 423; 1389/1; 1389/3; 1389/4 v obci Jablonné v Podještědí, okres Liberec, katastrální území Heřmanice v Podještědí na listu vlastnictví č. 98.

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

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, 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

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 278
Adresa předmětu ocenění:	Heřmanice v Podještědí č.p. 278, Jablonné v Podještědí, okres Liberec
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Liberec
Obec:	Jablonné v Podještědí
Ulice:	
Katastrální území:	Heřmanice v Podještědí

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 25.10.2025. 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.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Řanda Jiří, Heřmanice v Podještědí 278, 47125 Jablonné v Podještědí

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 278 a pozemek parc. č. st. 423; 1389/1; 1389/3; 1389/4 v obci Jablonné v Podještědí, okres Liberec, katastrální území Heřmanice v Podještědí na listu vlastnictví č. 98.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je podsklepený celkově. V objektu se v části nachází půda a má vybudované podkroví.

Základy má betonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí cca 30 cm. Stropy jsou železobetonové monolitické v části nad suterénem a dřevěné trámové nad I. NP, střecha je sedlová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1975 - 1985.

Vady rodinného domu:

rozvody: poškozený prvek

vybavení: prvek v dezolátním stavu

podlahy: prvek v dezolátním stavu

okna: prvek v dezolátním stavu

střecha: poškozený prvek

zdivo: poškozený prvek

Objekt byl poškozen úmyslným požárem v obývacím pokoji viz fotodokumentace. Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

suterén		
Ostatní prostory	Schodiště	2,00 m ²
Příslušenství	Garáž	27,00 m ²
Ostatní prostory	Chodba	5,00 m ²
Ostatní prostory	Sklad	7,10 m ²
Ostatní prostory	Kotelna	7,60 m ²
I. NP		
Ostatní prostory	Zádveří	1,60 m ²
Ostatní prostory	Chodba	5,60 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	29,00 m ²
Kuchyně	Kuchyně	7,50 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,50 m ²
Pokoj	Ložnice	8,70 m ²
podkroví		
Pokoj	Pokoj	16,00 m ²
Ostatní prostory	Chodba	8,00 m ²

Pokoj	Pokoj	20,00 m ²
Ostatní prostory	Komora	4,00 m ²
Podlahová plocha		125,60 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		152,60 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. a Vnitřní stěny mají dřevěné obití. Okna jsou dřevěná zdvojená. Obytné místnosti jsou orientované na sever, jih. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové prosklené, náplňové plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry, v části chybí.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr

koupelna, wc: keramická dlažba

chodba: teraco

kuchyně: teraco

místnosti: koberce, laminátová plovoucí podlaha, lino

Další vybavení rodinného domu tvoří krb.

Dům je odpojen od distribuce, původně dodávána z rozvodné sítě. Voda je pravděpodobně přivedena z obecního vodovodu (nedohledán zdroj). Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně přes kotel na TP, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 2255 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
3134	ostatní plocha	Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec

Rodinný dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rezidenčně-rekreační zóně.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. 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 bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

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

Na oceňovaném majetku vážné věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	celkové
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	1975 - 1985
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	30 cm
	Stropy	železobetonové monolitické, dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová s nátěrem
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břízolitové
	Vnitřní omítky	štukové, dřevěné obití
	Vady domu	rozvody: poškozený prvek vybavení: prvek v dezolátním stavu podlahy: prvek v dezolátním stavu okna: prvek v dezolátním stavu střecha: poškozený prvek zdivo: poškozený prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice	
	Typ oken	dřevěná zdvojená
	Příslušenství oken	
	Orientace oken obytných místností	sever, jih
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné

	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	náplňové prosklené, náplňové plné		
	Osvětlovací technika	lustry, chybí		
	Popis místností a rozměry v m ²	suterén		
		Ostatní prostory	Schodiště	2,00 m ²
		Příslušenství	Garáž	27,00 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	5,00 m ²
		Ostatní prostory	Sklad	7,10 m ²
		Ostatní prostory	Kotelna	7,60 m ²
		I. NP		
		Ostatní prostory	Zádveří	1,60 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	5,60 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	29,00 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	7,50 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,50 m ²
		Pokoj	Ložnice	8,70 m ²
		podkroví		
		Pokoj	Pokoj	16,00 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	8,00 m ²
		Pokoj	Pokoj	20,00 m ²
		Ostatní prostory	Komora	4,00 m ²
		Podlahová plocha		125,60 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		152,60 m ²
	Elektřina	odpojeno od distribuce		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	jímka		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	ústřední vytápění		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
	Podlahy v domě	ostatní: cementový potěr koupelna, wc: keramická dlažba chodba: teraco kuchyně: teraco místnosti: koberce, laminátová plovoucí podlaha, lino		
	Popis stavu	před rekonstrukcí		
	Velikost pozemku	2255 m ²		

Popis pozemku rodinného domu	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	rezidenčně - rekreační zóna
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí 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	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.10.2025 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 přikládáná 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: Liberec
Obec: Jablonné v Podještědí
Katastrální území: Heřmanice v Podještědí
Počet obyvatel: 3 741

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 695,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,70
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,248,00\,Kč/m^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 S_i P_i) = \mathbf{0,720}$$

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

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 S_i P_i) = \mathbf{1,000}$$

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: Rekreační oblasti	III	-0,01
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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	-0,03
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} S_i P_i) = \mathbf{0,770}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,554}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,770}$$

1. Nemovitosti LV 98

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 2\,255,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 \cdot S_{vp}) / S_{vp}$$

$$R = (200 + 0,8 \cdot 2\,255,00) / 2\,255,00 = \mathbf{0,889}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,770}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T \cdot I_o \cdot I_P = 1,000 \cdot 1,000 \cdot 0,770 = \mathbf{0,770}$$

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	1 248,-	0,770		960,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 423	79	960,96	
	Redukční koeficient $R = 0,889$			854,29	67 488,91
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	1389/1	1 316	960,96	
	Redukční koeficient $R = 0,889$			854,29	1 124
					245,64
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	1389/3	479	960,96	
	Redukční koeficient $R = 0,889$			854,29	409 204,91
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	1389/4	381	960,96	

Redukční koeficient $R = 0,889$	854,29	325 484,49
Stavební pozemky - celkem	2 255	1 926
		423,95

1.2. Rodinný dům č.p. 278

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 615,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I.PP:	6*12	=	72,00 m ²
I.NP:	6*12+1,2*2	=	74,40 m ²
podkroví:	6*12	=	72,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.PP:	72,00 m ²	2,50 m
I.NP:	74,40 m ²	2,80 m
podkroví:	72,00 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

OPz:	(6*12)*(2,50)	=	180,00 m ³
OPp:	(6*12+1,2*2)*(3,2)	=	238,08 m ³
OPs:	(6*12)*(2,8/2)	=	100,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	518,88 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	74,40 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	218,40 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,94		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
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: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
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 m2 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 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = 0,775$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} S_i V_i\right) * V_{13} * 0,775 = 0,509$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,770$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,615,- \text{ Kč/m}^3 * 0,509 = 1\,840,04 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 518,88 \text{ m}^3 * 1\,840,04 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,770 = 735\,165,17 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **735 165,17 Kč**

Nemovitosti LV 98 - rekapitulace

1.1. Pozemky: **1 926 423,95 Kč**

Nemovitosti LV 98 - cena zjištěná celkem = **2 661 589,12 Kč**

2. Porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	1 926 423,95
Celková výměra pozemku	m ²	2 255,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	300,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	256 287,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	16 658,65
Porosty	=	16 658,65 Kč

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Nemovitosti LV 98 **2 661 589,- Kč**

1.1. Oceňované pozemky **1 926 423,95 Kč**

1.2. Rodinný dům č.p. 278 **735 165,- Kč**

= 2 661 589,- Kč

2. Porosty **16 659,- Kč**

Cena zjištěná - celkem: 2 678 248,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 2 678 250,- Kč

slovy: Dva miliony šest set sedmdesát osm tisíc dvě stě padesát 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 Heřmanice v Podještědí č.p. 278, Jablonné v Podještědí, okres Liberec

Heřmanice v Podještědí č.p. 278, Jablonné v Podještědí, okres Liberec					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Heřmanice v Podještědí č.p. 278, Jablonné v Podještědí, okres Liberec	126 m ²	před rekonstrukcí	2255 m ²	součástí objektu garáž o ploše 27 m ²
1	Okružní č.p. 287, Jablonné v Podještědí, okres Liberec	140 m ²	dobrý	300 m ²	zahrada ve svahu
2	Máchova č.p. 339, Jablonné v Podještědí, okres Liberec	187 m ²	špatný	1432 m ²	samostatná garáž
3	Lvová č.p. 60, Jablonné v Podještědí, okres Liberec	120 m ²	před rekonstrukcí	382 m ²	bez vedlejších staveb
4	Valdov č.p. 9, Jablonné v Podještědí, okres Liberec	227 m ²	dobrý	2075 m ²	součástí stodola

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání	
1	21 785,71 Kč	1	21 785,71 Kč	1.05	0.99	1.2 ¹	0.7 ²	0.95	0.829521	26 263,00 Kč	
2	17 112,30 Kč	1	17 112,30 Kč	1.05	0.97	1	0.84	1	0.85554	20 001,75 Kč	
3	15 000,00 Kč	1	15 000,00 Kč	1	1	1.1	0.7 ³	0.95	0.7315	20 505,81 Kč	
4	25 991,19 Kč	1	25 991,19 Kč	0.98	0.95	1.1 ⁴	0.96	1	0.983136	26 437,02 Kč	
Celkem průměr											23 301,90 Kč
Minimum											20 001,75 Kč
Maximum											26 437,02 Kč
Směrodatná odchylka - s											3 526,39 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											19 775,51 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											26 828,28 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 [K3; č.1] zohledněn stav oceňované nemovitosti, požár v obývacím pokoji, nutná rozsáhlá rekonstrukce											
² [K4; č.1] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší											
³ [K4; č.3] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší											
⁴ [K3; č.4] viz K1											

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

23 301,90 Kč/m²

* 126 m²

= 2 936 039 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 936 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

2 678 250,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 936 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
- vyhledávaná rekreační lokalita	- lokální požár v obývacím pokoji, možné skryté poškození objektu

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 278 a pozemků parc. č. st. 423; 1389/1; 1389/3; 1389/4 v obci Jablonné v Podještědí, okres Liberec, katastrální území Heřmanice v Podještědí na listu vlastnictví č. 98.

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

2 936 000,- Kč

Slovy:dvamilionydevětsetšesttisíc korun českých

Vypracoval:

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

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 06.11.2025



Ing. Aleš Novák



Martin Málek



Ing. Zdeněk Mazáček

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 064196/2025.

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1389/3
Obec:	Jablonné v Podještědí (561631)
Katastrální území:	Heřmanice v Podještědí (638471)
Číslo LV:	98
Výměra [m ²]:	479
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Řanda Jiří, Heřmanice v Podještědí 278, 47125 Jablonné v Podještědí	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast
rozsáhlé chráněné území
chráněná krajinná oblast - III. zóna
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
74068	5
76811	474

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.10.2025 12:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1389/1
Obec:	Jablonné v Podještědí [561631]
Katastrální území:	Heřmanice v Podještědí [638471]
Číslo LV:	98
Výměra [m ²]:	1316
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Řanda Jiří, Heřmanice v Podještědí 278, 47125 Jablonné v Podještědí	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast
rozsáhlé chráněné území
chráněná krajinná oblast - III. zóna
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
74068	1
76811	1315

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)
V-3417/2019-505 06.05.2019

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.10.2025 12:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1389/4
Obec:	Jablonné v Podještědí (561631)
Katastrální území:	Heřmanice v Podještědí (638471)
Číslo LV:	98
Výměra [m ²]:	381
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Řanda Jiří, Heřmanice v Podještědí 278, 47125 Jablonné v Podještědí	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast
rozsáhlé chráněné území
chráněná krajinná oblast - III. zóna
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
74068	4
76811	377

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.10.2025 12:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 423
Obec:	Jablonné v Podještědí (561631)
Katastrální území:	Heřmanice v Podještědí (638471)
Číslo LV:	98
Výměra [m ²]:	79
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Heřmanice v Podještědí (38474) ; č. p. 278; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 423
Stavební objekt:	č. p. 278
Adresní místa:	č. p. 278

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Řanda Jiří, Heřmanice v Podještědí 278, 47125 Jablonné v Podještědí	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast
rozsáhlé chráněné území
chráněná krajinná oblast - III. zóna

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

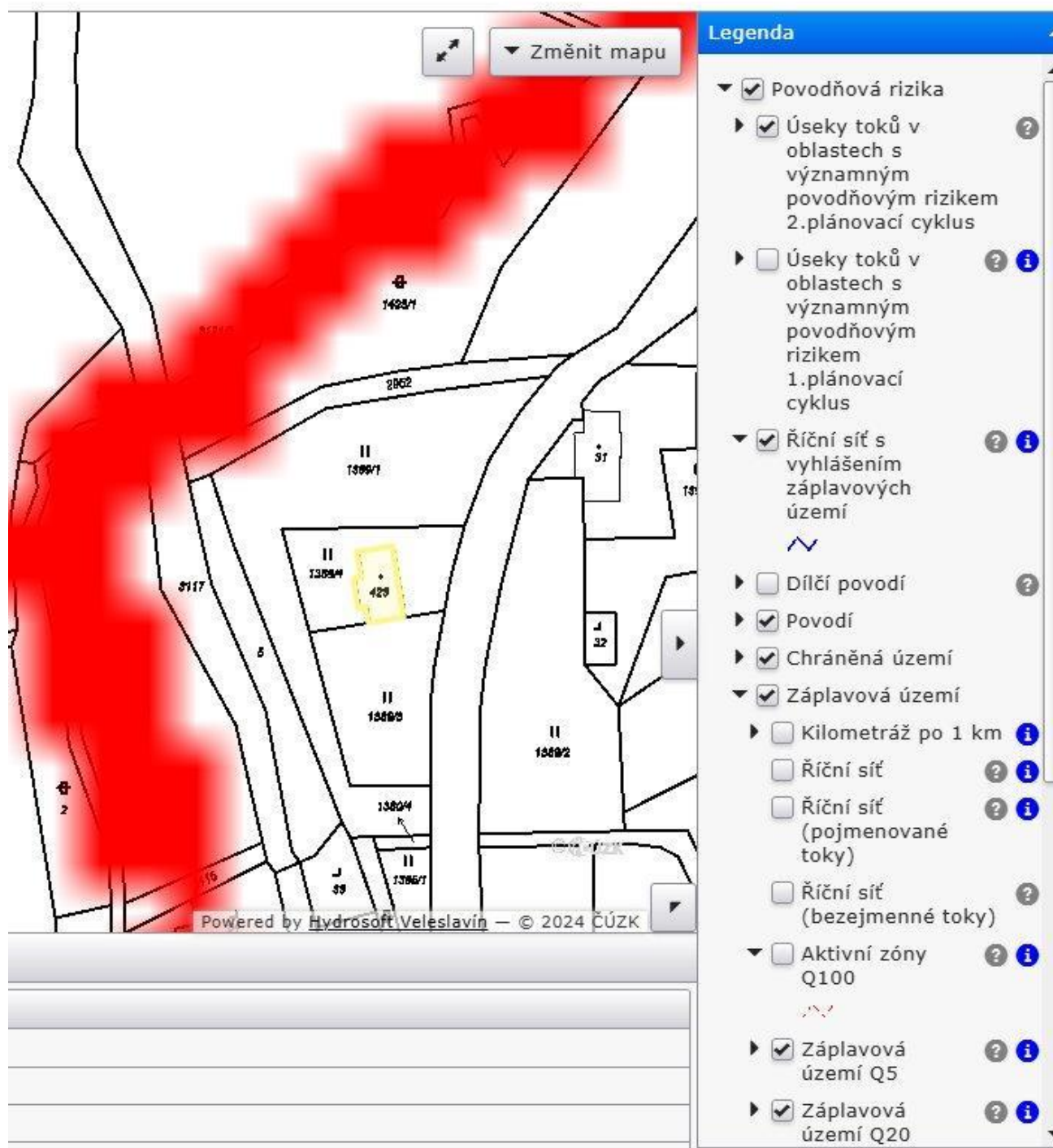
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

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

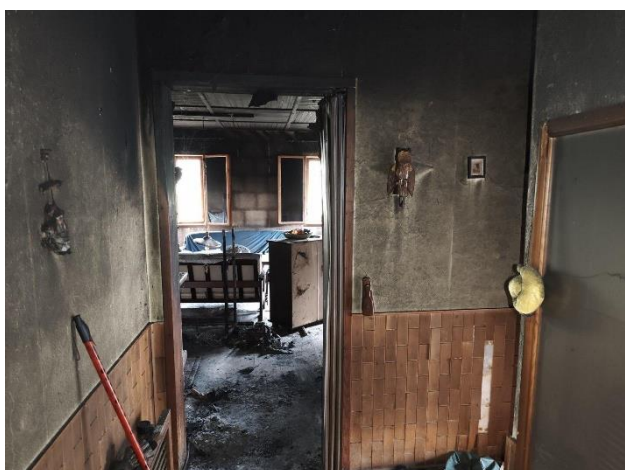
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.10.2025 12:00.

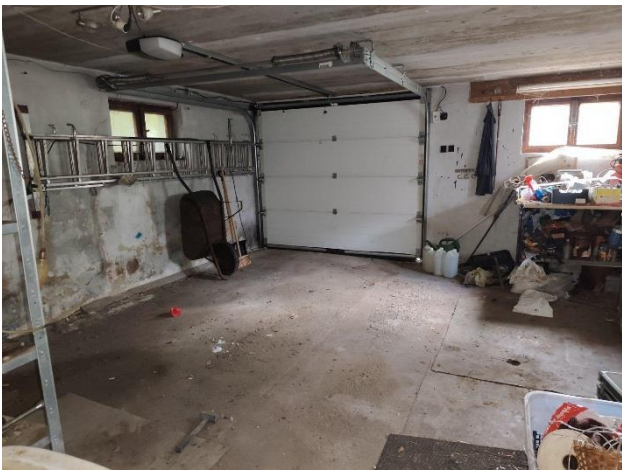
Ortofoto mapa





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)

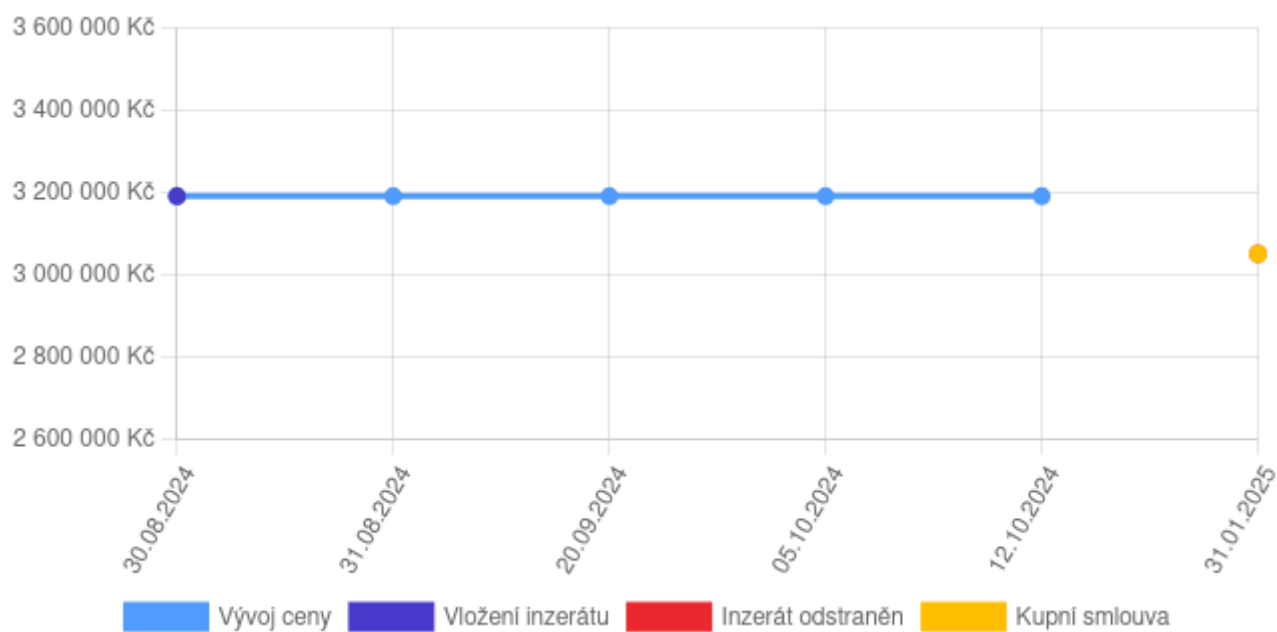
Lokalita	Okružní č.p. 287, Jablonné v Podještědí, okres Liberec	Cena dle KS	3 050 000 Kč
Právní účinky ke dni	31.01.2025	Číslo řízení	V-832/2025-505
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	300 m ²	Užitná plocha	140 m ²
Plocha zahrady	74 m ²	Typ objektu	Patrový

Dům je nyní v rezervaci. Ve výhradním zastoupení majitele nabízím k prodeji zděný dům v obci Jablonné v Podještědí. Nabízený rodinný dům o současné dispozici 4+1 a užitnou plochou cca 140 m² poskytuje celoroční bydlení. Dům leží přímo u hlavní cesty. Je v původním, ale udržovaném stavu. U domu je zahrada o velikosti 74m². V přízemí domu se nachází chodba, kuchyně, obývací pokoj, koupelna a wc. V 1. patře se nachází chodba, a dva velké pokoje. Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem + kamny na tuhá paliva. Rozvody jsou původní. Okna jsou dřevěná. Dům je částečně podsklepen. Odpady jsou řešeny jímkou. Voda je obecní. Pro bližší informace a prohlídku mě neváhejte kontaktovat. S financováním velmi rád pomohu.

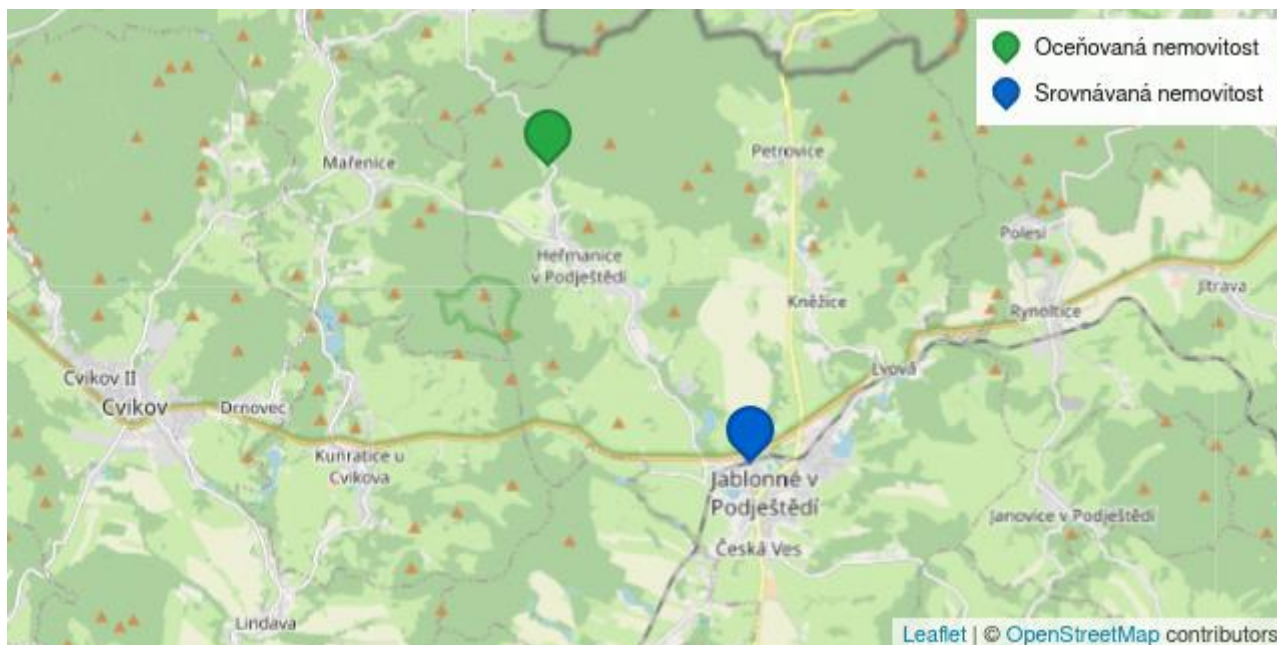
2. Fotodokumentace



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)

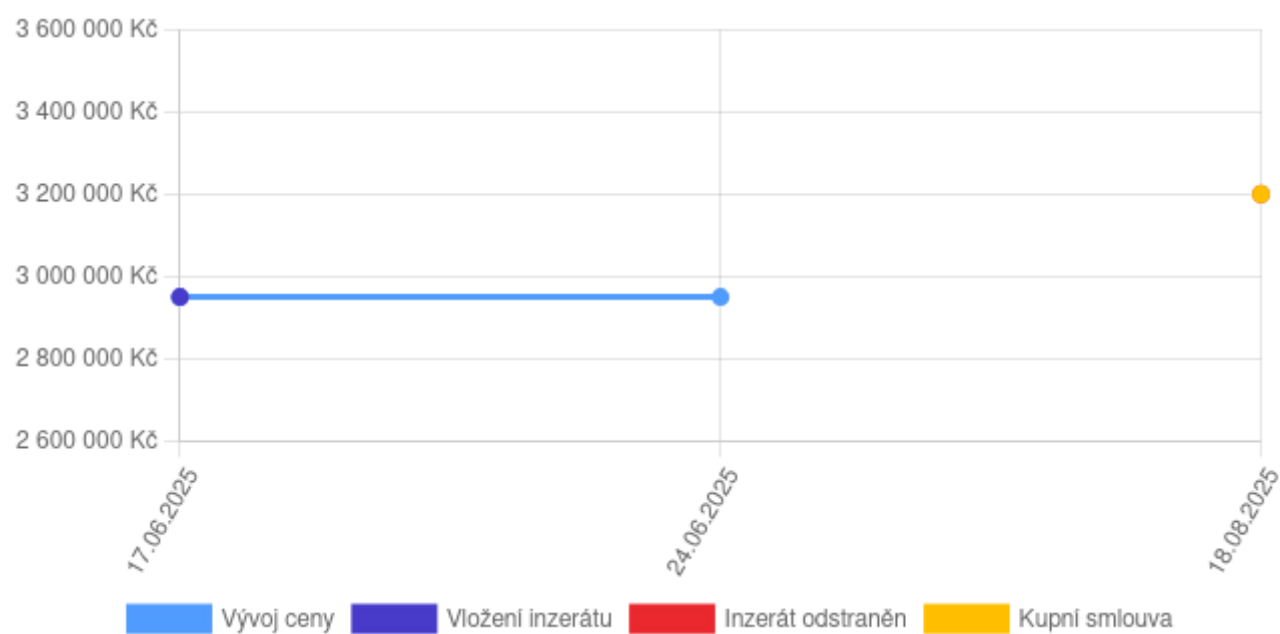
Lokalita	Máchova č.p. 339, Jablonné v Podještědí, okres Liberec	Cena dle KS	3 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.08.2025	Číslo řízení	V-6861/2025-505
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	3	Elektřina	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Špatný
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	1 432 m ²
Užitná plocha	187 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus	Typ objektu	Patrový
Svažitost pozemku	Mírně svažité		

Velký rodinný dům k rekonstrukci, pozemek 1432m2. Nabízíme velký rodinný dům se samostatnou garáží v Jablonném v Podj. na pozemku o celkové ploše 1432m2. Jedinečné místo v lokalitě prvorepublikových vilek i novějších domů. Dům je na kompletní rekonstrukci, ve špatném stavu, nyní neobyvatelný. Garáž je v lepším stavu. Na pozemek je přístup jak z ulice Máchova, tak v horní části pozemku z ulice Alšova. Dle územního plánu je celý pozemek zastavitelný. Pozemek je svažité k jihovýchodu. Dům je napojený na elektřinu, vodovodní řad a kanalizaci, topení lokálními kamny na pevná paliva, komíny s platnou revizí. Dispozice domu: I.NP: vstupní chodba, schodiště, 3 místnosti, koupelna, prádelna, dílna, sklep, II.NP: chodba, pět místností, v mezipatře záchod, v dalším patře půdní prostor. Celková užitná plocha domu je cca 187 m2. Velmi klidné místo blízko centra města. Jedná se o jeden největší pozemek s rodinným domem v této části města. Pro další informace mě prosím kontaktujte. Možnost zaslání více fotek z interiéru.

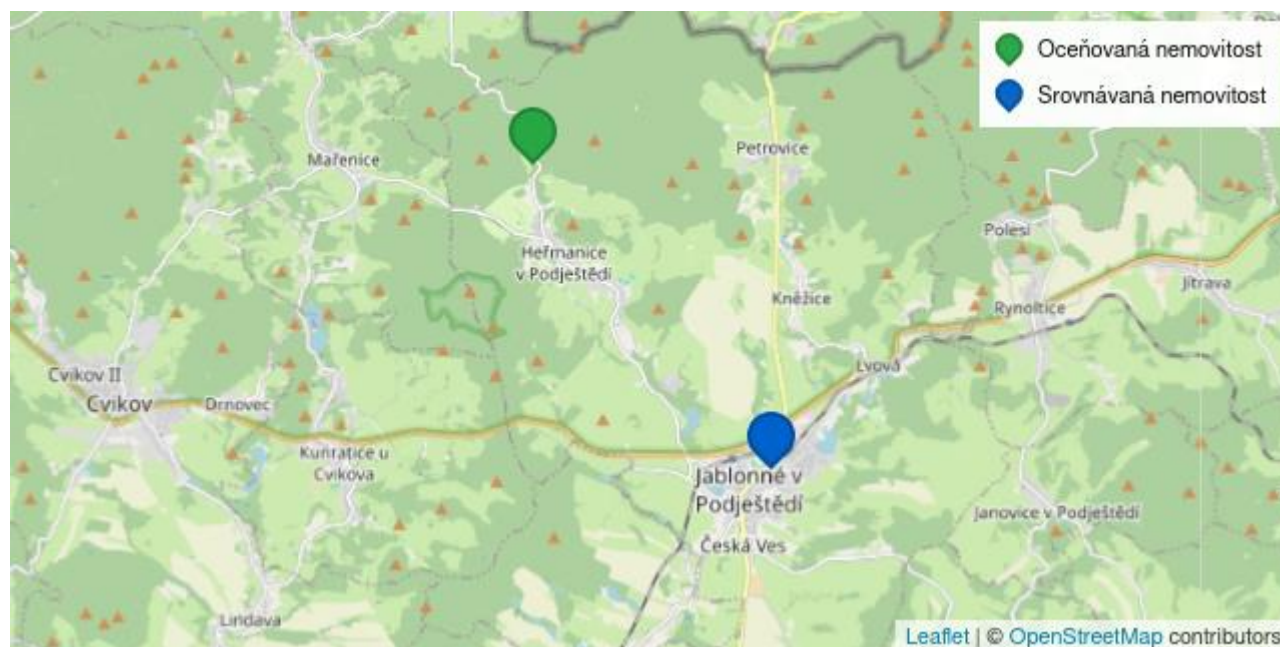
2. Fotodokumentace



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)

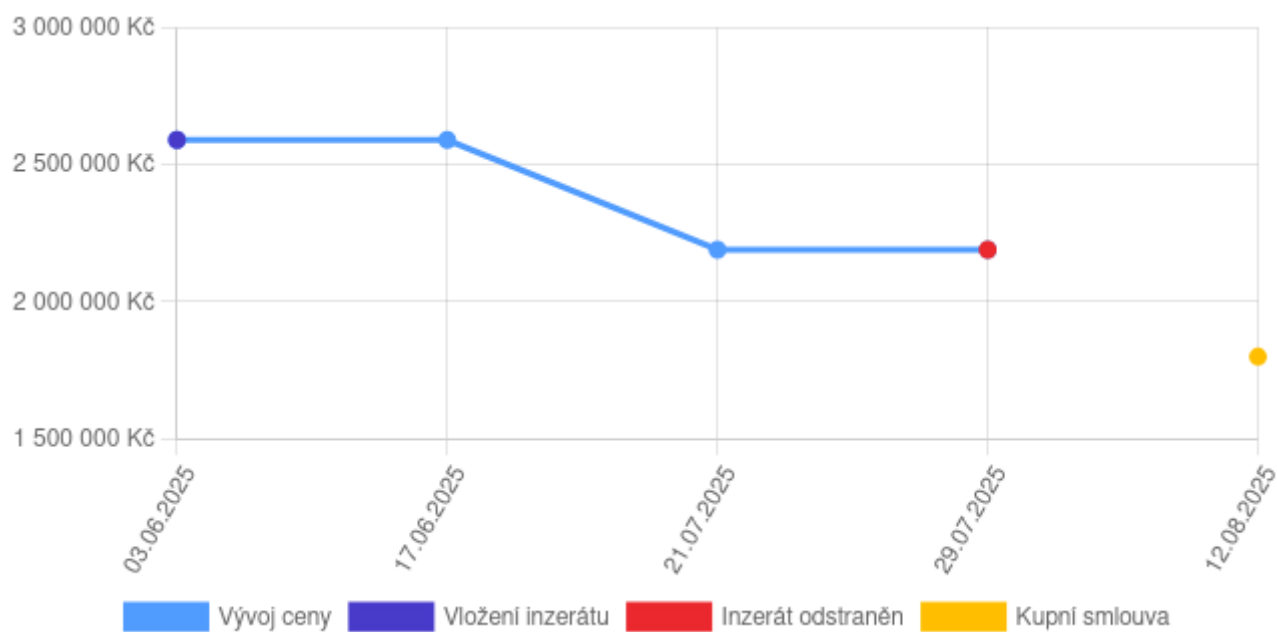
Lokalita	Lvová č.p. 60, Jablonné v Podještědí, okres Liberec	Cena dle KS	1 800 000 Kč
Datum podpisu KS	12.08.2025	Číslo řízení	V-6776/2025-505
Voda	Připojení ke studni	Kanalizace	Jímka
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Směšená	Plocha pozemku	382 m ²
Užitná plocha	120 m ²	Podlahová plocha	120 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice, Vlak	Typ objektu	Patrový

Nabízíme rodinný dům na krásném místě u lesa, s výhledem na rybník, v docházkové vzdálenosti od zámku Lemberk a Zdislaviny studánky. Přímo u domu končí asfaltová silnice a pokračuje dále cesta lesem. Dům se nachází v klidné části obce, je vhodný k trvalému bydlení, nebo jako chalupa k rekreaci. Je určen k rekonstrukci. Dům má dvě nadzemní podlaží, z nichž jedno je podkroví. Pod sedlovou střechou je další využitelný nízký půdní prostor. Z venku je vstup do chodby se schodištěm do podkroví. Z chodby se vchází do kuchyně, dvou obytných místností, koupelny a toalety. V podkroví je chodba, ze které jsou samostatné vstupy do dvou místností. Vytápění domu je lokální na tuhá paliva. V obci není vodovod - využití studny, elektřina 230 a 400 V, odpad - jímka. Občanská vybavenost v místě – autobus a vlak. Do Liberce 20 km – 20 minut autem. Do Jablonného v Podještědí 3 km – 5 minut autem. Tato lokalita je vyhledávaná pro svůj klid a blízkost přírody.

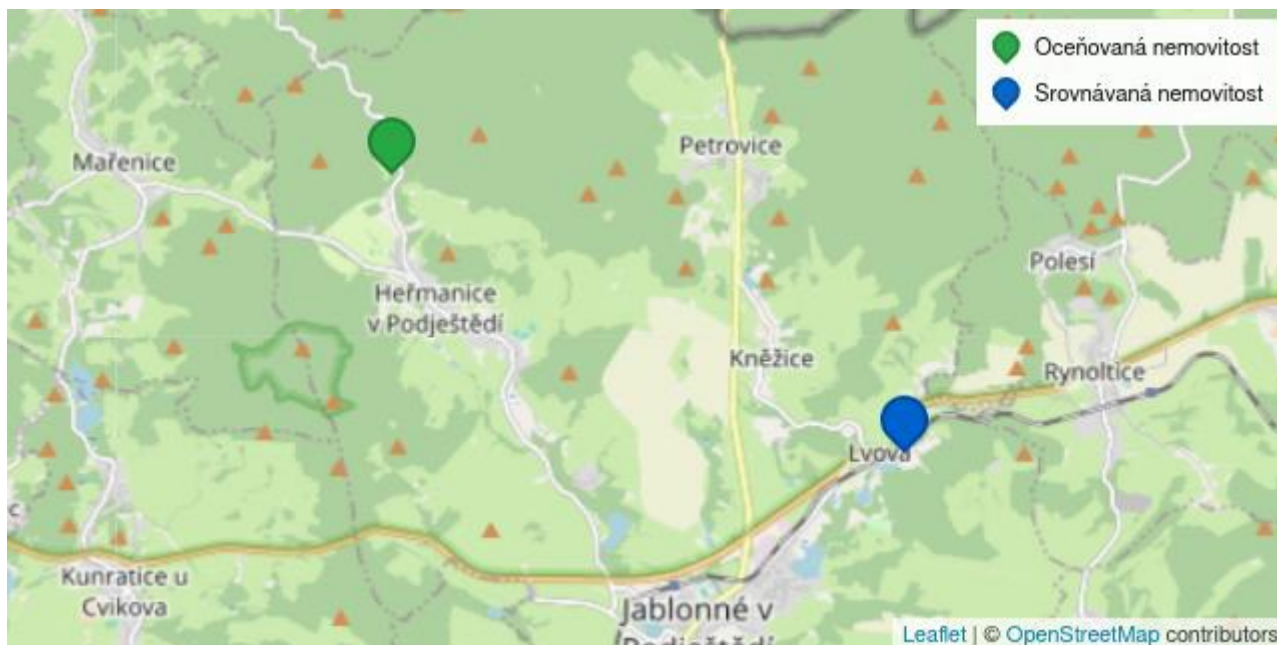
2. Fotodokumentace



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	Valdov č.p. 9, Jablonné v Podještědí, okres Liberec	Cena dle KS	5 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.08.2025	Číslo řízení	V-6844/2025-505
Voda	Vodovod	Kanalizace	Septik
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Výtah	Ne	Elektřina	230V a 400V, 230V
Plyn	Individuální	Stav	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	2 075 m ²
Užitná plocha	227 m ²	Vytápění	Krbová vložka
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice	Typ objektu	Patrový

Objevte kouzlo venkovského života v objetí přírody! Exkluzivně nabízíme jedinečnou příležitost pro všechny milovníky přírody, klidu a autentického venkovského bydlení. Tradiční rodinný dům se stodolou, situovaný na pokraji lesa s fantastickými výhledy na majestátní kopce Tlustec a Ralsko, představuje skutečný venkovský ráj. POLOHA, KTERÁ BERE DECH Nemovitost se nachází ve Valdově, malebném místě mezi Jablonným v Podještědí a Dubnicí. Tato výjimečná lokalita nabízí: Absolutní soukromí takřka na samotě Bezprostřední kontakt s přírodou - les začíná přímo za domem Panoramatické výhledy na ikonické kopce regionu Rozlehlou louku v sousedství, která umocňuje pocit volnosti Dostupnost do okolních měst pro zajištění veškeré občanské vybavenosti

CHARAKTERISTIKA NEMOVITOSTI Tradiční venkovské stavení s připojenou stodolou nabízí: Užitnou plochu 277 m² s možností rozšíření Rozlehlou zahradu o výměře 1848 m² s ovocnými stromy a vzrostlými smrky po obvodu Celková plocha pozemku činí 2125 m² DISPOZICE INTERIÉRU Vnitřní prostory jsou prodyšné autentickou atmosférou, kde se snoubí tradice s praktičností: 4 prostorné pokoje s kapacitou až pro 16 osob Útulná kuchyň s potenciálem pro modernizaci Koupelna a samostatné WC Prostorný sklep částečně umístěný pod zahradou Přípojka na pračku v chodbě Původní prvky jako dřevěné detaily a tradiční dlažba dodávající nenapodobitelný charakter

TECHNICKÉ PARAMETRY Vytápění: tuhá paliva s možností modernizace (vhodné pro dotace) Voda: napojení na obecní vodovod Odpad: septik Aqua Form za domem Okna: v přízemí moderní plastová, v patře tradiční dřevěná Inženýrské sítě: kompletně zavedeny Stav objektu: k okamžitému užívání nebo k částečné rekonstrukci

UNIKÁTNÍ POTENCIÁL NEMOVITOSTI Tato výjimečná usedlost nabízí širokou škálu využití: Pro milovníky venkovského života: Celoroční bydlení v naprostém soukromí Autentický venkovský životní styl s možností samostatnosti Pro investory: Předpokládaný výnos z krátkodobých pronájmů: až 370 000 Kč ročně (jaro-podzim) Možnost přestavby stodoly na další ubytovací zařízení Zastavitelná přední část pozemku pro případné rozšíření Pro rekreanty: Luxusní útočiště pro víkendy a dovolené Dokonalé místo pro houbaření, turistiku, cyklovýlety a relaxaci Inspirativní prostředí pro kreativní činnost

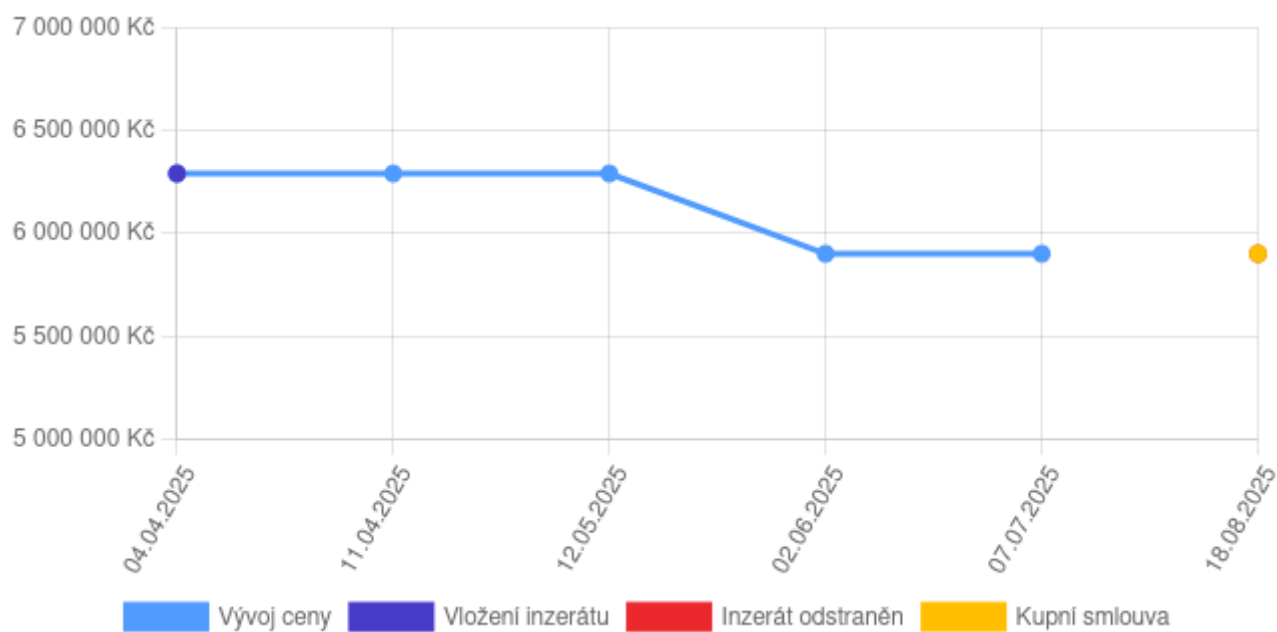
FINANČNÍ PŘÍLEŽITOST Mimořádná investiční příležitost: Možnost využití dotací z programu Nová zelená úsporám (NZÚ) Potenciální státní podpora ve výši přes 1 000 000 Kč na rekonstrukci Nízké náklady na údržbu díky soukromé poloze

JEDINEČNÁ PŘÍLEŽITOST, KTERÁ SE NEOPAKUJE Nemovitosti s takovým charakterem, polohou a potenciálem jsou na současném trhu vzácností. Tento dům nepředstavuje pouze místo k bydlení, ale celý životní styl - návrat k přírodě, klidu a autenticitě, bez nutnosti vzdát se moderního komfortu. Neváhejte a domluvte si osobní prohlídku této výjimečné nemovitosti ještě dnes! Společně objevíme všechny kouzla a možnosti, které tento venkovský ráj nabízí.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

