ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 028720/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad v Strakonicích JUDr. Erik Smola, soudní exekutor Plánkova 600, 386 01 Strakonice
Číslo jednací:	212 EX 292/25-44
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Zdislava č.e. 26, okres Liberec
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	24.08.2026
Zpracováno ke dni:	24.08.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává v elektronickém vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 28.09.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením soudního exekutora JUDr. Erika Smoly, Exekutorský úřad v Strakonicích, ze dne 26.3.2026, č.j. 212 EX 292/25-44, byl ustanoven znalec XP invest s.r.o. k provedení znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. St. 119 jehož součástí je stavba rod. rekreace č.ev. 26, pozemku parc. č. 200/3 a pozemku parc. č. 202/1, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 105, pro katastrální území Zdislava, obec Zdislava, okres Liberec.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinnému Petru Linkovi, sp. zn. 212 EX 292/25.

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

Zdroje pro vypracování posudku: 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.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt č.e. 26 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění:	Zdislava č.e. 26, okres Liberec
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Liberec
Obec:	Zdislava
Katastrální území:	Zdislava
Počet obyvatel:	278

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **5 574,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,60
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **600,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 24.08.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti, Martin Svoboda. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Linka Petr, vlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJ Linka Petr a Linková Marcela

- Linka Petr, Kaplického 363, Liberec XXIII-Doubí, 46312 Liberec
- Linková Marcela, č. ev. 26, 46353 Zdislava.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. St. 119 jehož součástí je stavba rod. rekreace č.ev. 26, pozemek parc. č. 200/3 a pozemek parc. č. 202/1, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 105, pro katastrální území Zdislava, obec Zdislava, okres Liberec.

4. Dokumentace a skutečnost

Upozornění na možné katastrální (stavební) nesoulady:

Obvod stavby zakreslený v katastrální mapě neodpovídá zjištěnému skutečnému stavu. K původní stavbě byly v minulosti provedeny stavební úpravy spočívající zejména v přístavbě vjezdu do garáže a zadní terasy s přestřešením, které nejsou v katastrální mapě zakresleny v odpovídajícím rozsahu.

Znalecký posudek proto upozorňuje na nutnost prověření, zda tyto stavební úpravy podléhaly či podléhají evidenci v katastru nemovitostí a zda byly provedeny v souladu s příslušnými stavebními předpisy a případnými povoleními stavebního úřadu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rekreačního objektu:

Jedná se o jednopodlažní samostatně vystavěný objekt s obytným podkrovím. Založení na kamenných pískovcových pasech cca do 50 cm, vrchní konstrukce jsou smíšené (kámen/cihla). Tloušťka původní obvodové konstrukce činí cca 30 cm, nyní včetně zateplení cca 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové s rovným podhledem, střecha je sedlová, krytinu tvoří živičná lepenka (lepenkové šindele) a klempířské prvky jsou titanzinkové. Vnější omítky jsou fasádní škrábané a plášť je zateplen polystyrenem (grafit EPS).

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby přibližně v roce 1923.

Na domě probíhaly zásadní rozsáhlé rekonstrukce v letech 2010 - 2015.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou dřevěná kastlová a špaletová. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází závěsná toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou bezpečnostní. Osvětlovací techniku tvoří lustry, stropní svítidla a bodová svítidla.

Dispozice rekreačního objektu: 3+kk.

1.NP		
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	23,26 m^2
Ostatní prostory	Chodba	9,74 m^2
Koupelna, WC	Koupelna	7,58 m^2
Koupelna, WC	WC	1,53 m^2
Ostatní prostory	Zádveří	7,86 m^2
Příslušenství	Garáž	35,78 m^2
Podkroví		
Ostatní prostory	Chodba	8,50 m^2
Pokoj	Pokoj	28,81 m^2
Pokoj	Pokoj	24,95 m^2
Podlahová plocha		112,23 m^2

1.NP	
Podlahová plocha vč. příslušenství	148,01 m^2

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba
koupelna, wc: keramická dlažba
místnosti: prkenná podlaha

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Do rekreačního objektu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do tříkomorového septiku (cca 3 m^3). V domě je pro varnou desku používán zemní plyn s individuálním napojením na tlakovou lahev. Vytápění zajišťuje elektrokotel s napojením na ústřední rozvod do deskových radiátorů, a dále krbová kamna, v koupelně v dlažbě el. topná rohož. V domě je provedena příprava na tepelné čerpadlo (instalováno čerpadlo typ NIBE AMS 10, ale doposud nezapojeno). Ohřev TUV zajišťuje bojler.

Stavebně technický stav a vady rekreačního objektu:

rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: bez vad

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímo. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako po rekonstrukci.

Popis pozemku, oplocení, trvalé porosty:

Celková výměra pozemků činí 748 m^2. Sklon pozemků je převážně rovinatý. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny.

Vedlejší stavby a další venkovní úpravy:

Ke stavbě hlavního objektu byly provedeny přístavby, a to vjezdu garáže, který stavebně navazuje na severozápadní stěnu objektu, a dále přestřešená terasa v zadní části domu. Dále na pozemku menší zahradní jezírko s lávkou a zpevněné plochy při vjezdu na pozemek.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rekreační objekt je postaven na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenčně-rekreační zóně.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, 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 nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

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.

V obci je zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Obec s nízkým indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou uvedena tato omezení vlastnického práva a jiné záznamy, které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění:

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Linka Petr

<table>
<tr><th colspan="4">Tabulkový popis</th></tr>
<tr><td rowspan="10">Popis objektu</td><td>Typ rekreačního objektu</td><td colspan="2">samostatný objekt</td></tr>
<tr><td>Počet nadzemních podlaží</td><td colspan="2">1</td></tr>
<tr><td>Podsklepení</td><td colspan="2">ne</td></tr>
<tr><td>Dům byl postaven v roce</td><td colspan="2">1923</td></tr>
<tr><td>Rozsah rekonstrukce</td><td colspan="2"><table><tr><td>Konstrukce</td><td>Rozsah</td><td>Rok</td></tr><tr><td>všechny</td><td>celková</td><td>2010-2015</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Základy</td><td colspan="2">kamenné</td></tr>
<tr><td>Konstrukce</td><td colspan="2">smíšená</td></tr>
<tr><td>Tloušťka obvodové konstrukce</td><td colspan="2">30 cm + 15 cm</td></tr>
<tr><td>Stropy</td><td colspan="2">dřevěné trámové</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>Střecha</td><td>sedlová</td></tr>
<tr><td></td><td>Krytina střechy</td><td>živičná lepenka</td></tr>
<tr><td></td><td>Klempířské prvky</td><td>titanzinkové</td></tr>
<tr><td></td><td>Vnější omítky</td><td>škrábané</td></tr>
<tr><td></td><td>Vnitřní omítky</td><td>vápenocementové</td></tr>
<tr><td></td><td>Vady domu</td><td>rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: bez vad</td></tr>
<tr><td rowspan="12">Popis součástí, vybavení a další vlastnosti</td><td>Dispozice</td><td>3+kk</td></tr>
<tr><td>Typ oken</td><td>kastlová, špaletová</td></tr>
<tr><td>Koupelna(y)</td><td>sprchový kout, umyvadlo</td></tr>
<tr><td>Toaleta(y)</td><td>závěsná toaleta</td></tr>
<tr><td>Vstupní dveře</td><td>bezpečnostní</td></tr>
<tr><td>Typ zárubní</td><td>dřevěné</td></tr>
<tr><td>Vnitřní dveře</td><td>dřevěné plné</td></tr>
<tr><td>Osvětlovací technika</td><td>lustry, stropní svítidla, bodová svítidla</td></tr>
<tr><td>Popis místností a rozměry v m²</td><td>
<table>
<tr><td colspan="3">1.NP</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Obývací pokoj s kk</td><td>23,26 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>9,74 m²</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna</td><td>7,58 m²</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>WC</td><td>1,53 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Zádveří</td><td>7,86 m²</td></tr>
<tr><td>Příslušenství</td><td>Garáž</td><td>35,78 m²</td></tr>
<tr><td colspan="3">Podkroví</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>8,50 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>28,81 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>24,95 m²</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>112,23 m²</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>148,01 m²</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Elektřina</td><td>230V a 400V</td></tr>
<tr><td>Vodovod</td><td>vodovod</td></tr>
<tr><td>Svod splašek</td><td>septik</td></tr>
<tr><td>Plynovod</td><td>individuální</td></tr>
<tr><td>Řešení vytápění v objektu</td><td>elektrokotel, krbová kamna, příprava na tepelné čerpadlo (instalováno typ NIBE AMS 10, ale doposud nezapojeno)</td></tr>
</table>

	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v objektu	bojler
	Podlahy	chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba místnosti: prkenná podlaha
	Popis stavu	po rekonstrukci
Popis pozemku	Velikost pozemku	748 m^2
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	garáž a přestřešená terasa přistaveny k hlavnímu objektu
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	ano
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Širší vztahy	Popis okolí	rezidenčně - rekreační zóna
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; 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; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec s nízkým indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou uvedena omezení vlastnického práva a jiné záznamy, které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 24.08.2026 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 přikládaná 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:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 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: Negativní - katastrální nesoulady	I	-0,01
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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,642}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,990}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,01
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 je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,901}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,578}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,892}$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,901}$

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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,901 = \mathbf{0,892}$

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	600,-	0,892		535,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 119	140	535,20	74 928,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	200/3	180	535,20	96 336,-
§ 4 odst. 1	zahrada	202/1	428	535,20	229 065,60
Stavební pozemky - celkem			748		**400 329,60**

1.2. Stavba pro rod. rekreaci č.ev. 26

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chalupa, rekreační domek § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	103 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2015
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 626,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Vrchní stavba: 14,60*5,40+4,80*4,35+2,30*5,30 = 111,91 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Vrchní stavba:	111,91 m^2	3,20 m

Obestavěný prostor

Vrchní stavba:	(14,60*5,40+4,80*4,35+2,30*5,30)*(3,20)	=	358,11 m^3
Zastřešení:	(14,60*5,40)*1,15+(14,60*5,40)*1,20/2	=	137,97 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**496,08 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 111,91 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 111,91 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: rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08

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 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 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 11 let po celkové rekonstrukci:

$s = 1 - 0{,}005 * (11 + 15) =$ **0,870**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}870 =$ **0,804**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,990**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,901**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,626{,}-$ Kč/m^3 * 0,804 = 2 915,30 Kč/m^3

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 496{,}08$ m^3 * 2 915,30 Kč/m^3 * 0,990 * 0,901= 1 290 015,58 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	**=**	**1 290 015,58 Kč**

1.3. Porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	400 329,60
Celková výměra pozemku	m^2	748,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	100,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	53 520,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	3 478,80

Porosty	**=**	**3 478,80 Kč**

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky:		**400 329,60 Kč**
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Stavba pro rod. rekreaci č.ev. 26		1 290 015,58 Kč
1.3. Porosty		3 478,80 Kč
Stavby a porosty na pozemku – celkem	+	**1 293 494,38 Kč**

Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem	=	**1 693 823,98 Kč**
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:		**1 693 820,- Kč**

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné 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.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Zdislava č.e. 26, okres Liberec									
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - vedlejší stavby a garáže	K6 - pozemek a venkovní úpravy	K7 - povodňová rizika	K8 - katastrální nesoulady	K9 - jiné
Oceňovaný objekt	Zdislava č.e. 26, okres Liberec	112 m^2	po rekonstrukci	748 m^2	garáž, přestřešená terasa	ovocné a okrasné porosty, zpevněné plochy, dobrá celková údržba	ne	ano - obvod stavby nesouhlasí s kat. záznamem	pouze č.ev. (dle ÚP plochy bydlení)
1	Bílý Kostel nad Nisou č.p. 142, okres Liberec	125 m^2	dobrý	813 m^2	vedlejší stavba (dílna)	hodnoceno jako horší	vysoké/aktivní zóna		číslo popisné
2	Křižany č.p. 394, okres Liberec	86 m^2	po rekonstrukci	585 m^2	nejsou	hodnoceno jako srovnatelné	ne		číslo popisné
3	Valtinovská č.p. 231, Jablonné v Podještědí, okres Liberec	150 m^2	dobrý	1027 m^2	vedlejší stavba	hodnoceno jako horší	ano (100 / 500 letá voda)		číslo popisné
4	Českodubská č.p. 95, Osečná, okres Liberec	146 m^2	po rekonstrukci	1019 m^2	hodnoceno jako mírně horší	hodnoceno jako srovnatelné	ne		číslo popisné

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 vedlejší stavby a garáže	K6 pozemek a venkovní úpravy	K7 povodňová rizika	K8 katastrální nesoulady	K9 jiné	K1 x ... x K9	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	5 200 000,00 Kč	1	5 200 000,00 Kč	1.02	1.02	0.9	1.02	0.95	0.95	0.95	1.01	1.02	0.8435976983206 2	6 164 075,61 Kč
2	5 850 000,00 Kč	1	5 850 000,00 Kč	1	0.95	1	0.94	0.9	1	1	1.01	1.02	0.827971 74	7 065 458,54 Kč
3	4 750 000,00 Kč	1	4 750 000,00 Kč	1	1.07	0.82	1.1	1	0.9	0.98	1.01	1.02	0.876961 335096	5 416 430,36 Kč
4	4 700 000,00 Kč	1	4 700 000,00 Kč	1	1.06	0.93	1.09	0.97	1	1	1.01	1.02	1.073763 387468	4 377 128,20 Kč

Celkem průměr	5 755 773,00 Kč
Minimum	4 377 128,20 Kč
Maximum	7 065 458,54 Kč
Směrodatná odchylka - s	1 139 854,10 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	4 615 918,90 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	6 895 627,10 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižšíPři koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepšíCena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 diferencuje rozdíly v provedení vedlejších staveb a garáží. K6 diferencuje rozdíly v kvalitě pozemku a venkovních úprav. K7 zohledňuje popsaná povodňová rizika. K8 Zohledňuje katastrální (stavební) nesoulady oceňovaného objektu. K9 zohledňuje u oceňované nemovitosti evidenční číslo objektu oproti srovnávacím vzorkům, které mají číslo popisné. Oceňovaná nemovitost je však zahrnuta v plochách bydlení a je k trvalému bydlení také užívána. Z tohoto důvod byly do množiny vzorků pro porovnání vybrány výše uvedené nemovitosti.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

51 390,83 Kč/m^2

* 112 m^2

= 5 755 773 Kč

Celková cena po zaokrouhlení: **5 760 000 Kč**

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **1 693 820,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **5 760 000,- Kč**

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením soudního exekutora JUDr. Erika Smoly, Exekutorský úřad v Strakonicích, ze dne 26.3.2026, č.j. 212 EX 292/25-44, byl ustanoven znalec XP invest s.r.o. k provedení znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. St. 119 jehož součástí je stavba rod. rekreace č.ev. 26, pozemku parc. č. 200/3 a pozemku parc. č. 202/1, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 105, pro katastrální území Zdislava, obec Zdislava, okres Liberec.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

5 760 000,- Kč

Slovy: Pět milionů sedm set šedesát tisíc Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.09.29 09:03:06 +02'00'

V Praze, dne 28.09.2026

Martin Svoboda
Digitálně podepsal Martin Svoboda
Datum: 2026.09.30 11:21:42 +02'00'

Martin Svoboda

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.09.29 09:02:51 +02'00'

Martin Málek

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2026.09.29 09:13:45 +02'00'

František Kořínek

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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 028720/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 119
Obec:	Zdislava [564541]
Katastrální území:	Zdislava [792560]
Číslo LV:	105
Výměra [m^2]:	140
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 evidenčním:	Zdislava [192562]; č. ev. 26; stavba pro rodinnou rekreaci
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 119
Stavební objekt:	č. ev. 26
Adresní místa:	č. ev. 26

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Linka Petr a Linková Marcela	
Linka Petr, Kaplického 363, Liberec XXIII-Doubí, 46312 Liberec	
Linková Marcela, č. ev. 26, 46353 Zdislava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Linka Petr

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	200/3
Obec:	Zdislava [564541]
Katastrální území:	Zdislava [792560]
Číslo LV:	105
Výměra [m^2]:	180
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Linka Petr a Linková Marcela	
Linka Petr, Kaplického 363, Liberec XXIII-Doubí, 46312 Liberec	
Linková Marcela, č. ev. 26, 46353 Zdislava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Linka Petr

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	202/1
Obec:	Zdislava [564541]
Katastrální území:	Zdislava [792560]
Číslo LV:	105
Výměra [m^2]:	428
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Linka Petr a Linková Marcela	
Linka Petr, Kaplického 363, Liberec XXIII-Doubí, 46312 Liberec	
Linková Marcela, č. ev. 26, 46353 Zdislava	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
74410	116
75800	312

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Linka Petr
Změna výměr obnovou operátu

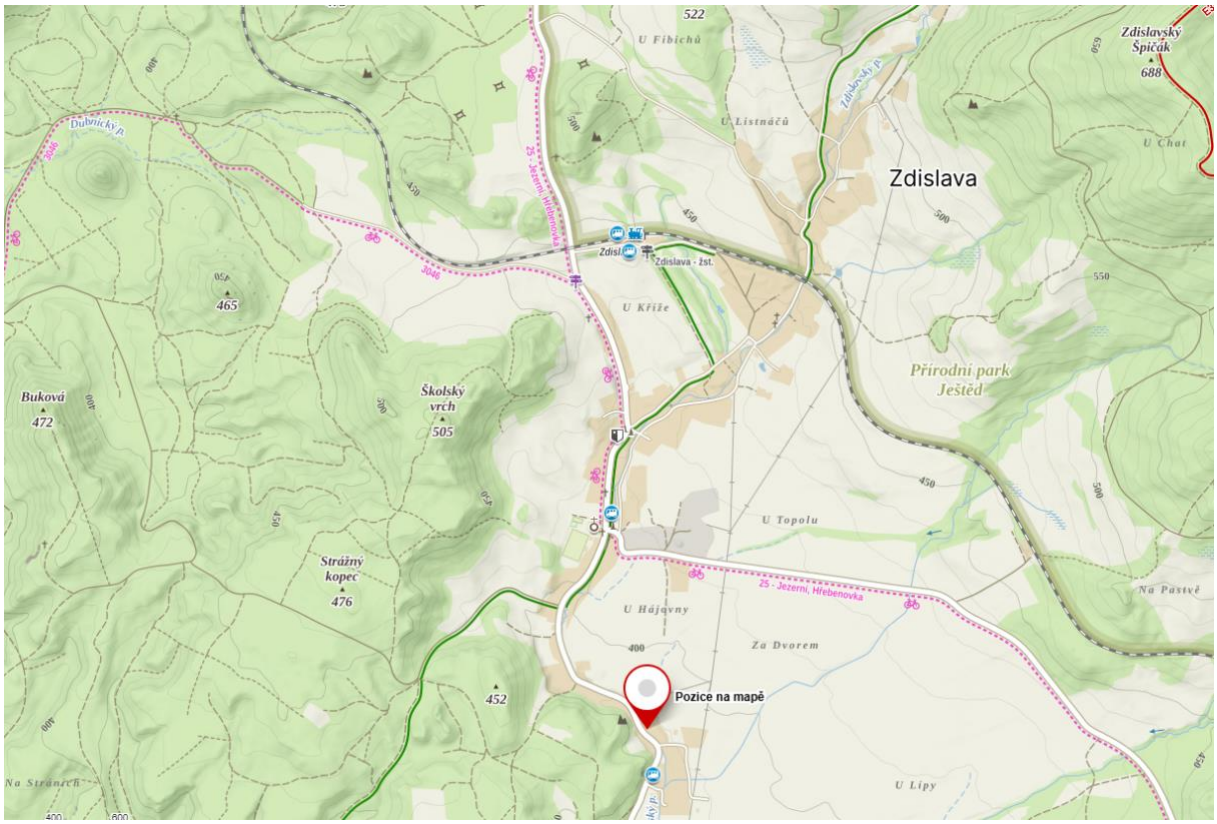
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

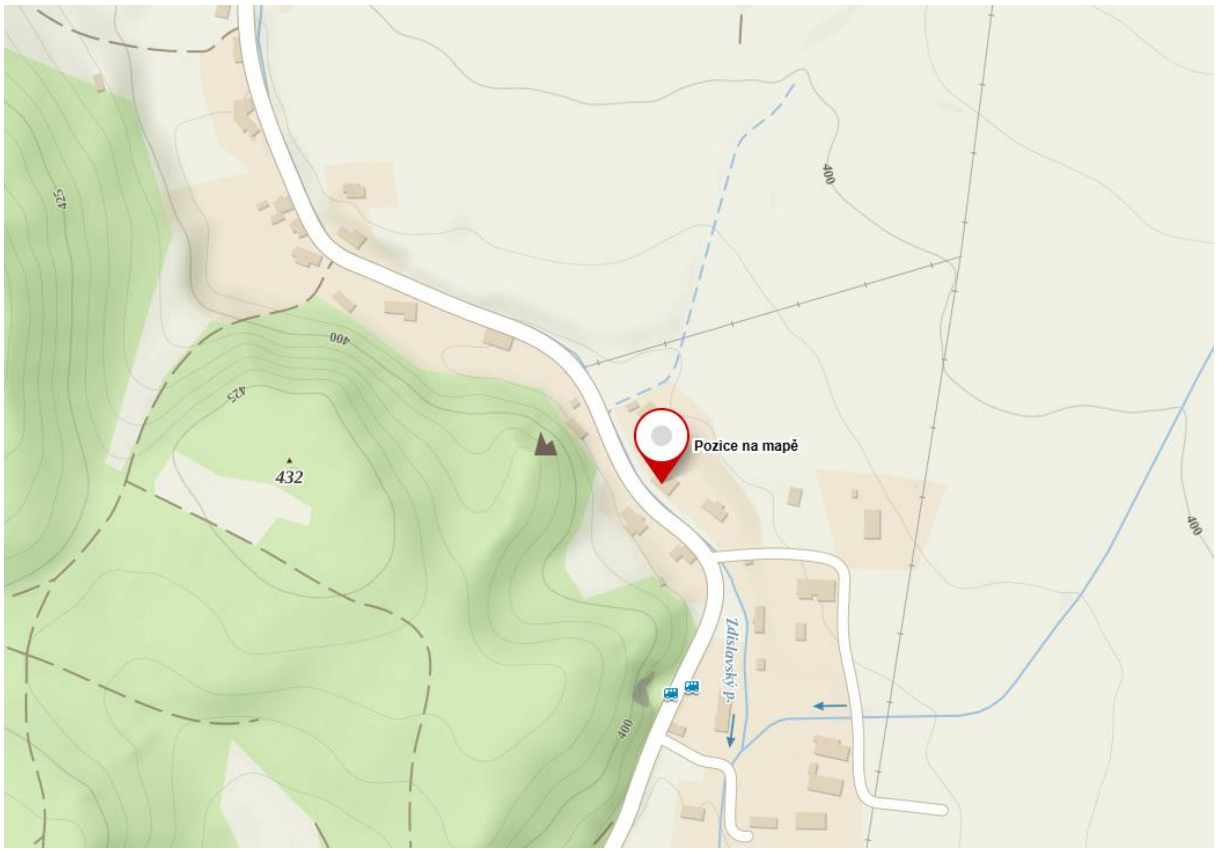
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec

Katastrální mapa



Situační 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	Bílý Kostel nad Nisou č.p. 142, okres Liberec	**Cena dle KS**	5 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.09.2025	**Číslo řízení**	V-7699/2025-505
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize,	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Jímka, Septik	**Garáž**	Ano
Sklep	Ano	**Balkón**	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	3	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Plyn**	Ano
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Rok výstavby**	1920
Rok rekonstrukce	2024	**Plocha pozemku**	813 m^2
Užitná plocha	125 m^2	**Podlahová plocha**	125 m^2
Plocha zahrady	655 m^2	**Vytápění**	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Příjezdová cesta**	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Vlak, Dálnice, Autobus	**Typ objektu**	Přízemní

Představujeme vám unikátní příležitost pro všechny, kdo sní o klidném bydlení v obklopení přírody, ale nechtějí se vzdát dostupnosti městských vymožeností. Tento rodinný dům 3+1 s užitnou plochou 125 m² se nachází v malebném Bílém Kostele nad Nisou a je připraven stát se vaším novým domovem. Co všechno získáte? - 124 m² životního prostoru - Prostornou rovnou zahradu o velikosti 813 m² - Samostatnou dílnu - Částečně zrekonstruovaný interiér z roku 2024 – obývací pokoj, kuchyně a podkrovní pokoj - Potenciál pro rozšíření – nebytové prostory lze přeměnit na další obytné místnosti Technické detaily, které potěší: - Vytápění krbovými kamny – útulná atmosféra a nízké náklady - Plynová přípojka na hranici pozemku – možnost alternativního vytápění - Dobrý technický stav nemovitosti - Vlastní parkování – pohodlné stání přímo u domu Proč je tento dům výjimečný? Jedná se o kombinaci čerstvě zrekonstruovaných prostor, velkoryse řešené zahrady a strategické polohy . Dům nabízí ideální rovnováhu mezi soukromím venkovského bydlení a dostupností městské infrastruktury. Navíc přilehlá dílna poskytuje prostor pro vaše koníčky nebo možnost vytvořit další obytné místnosti. Zahrada je dostatečně velká pro pěstování vlastní zeleniny, založení okrasných záhonů nebo instalaci bazénu pro letní radovánky. Kontaktujte nás pro více informací nebo sjednání prohlídky.

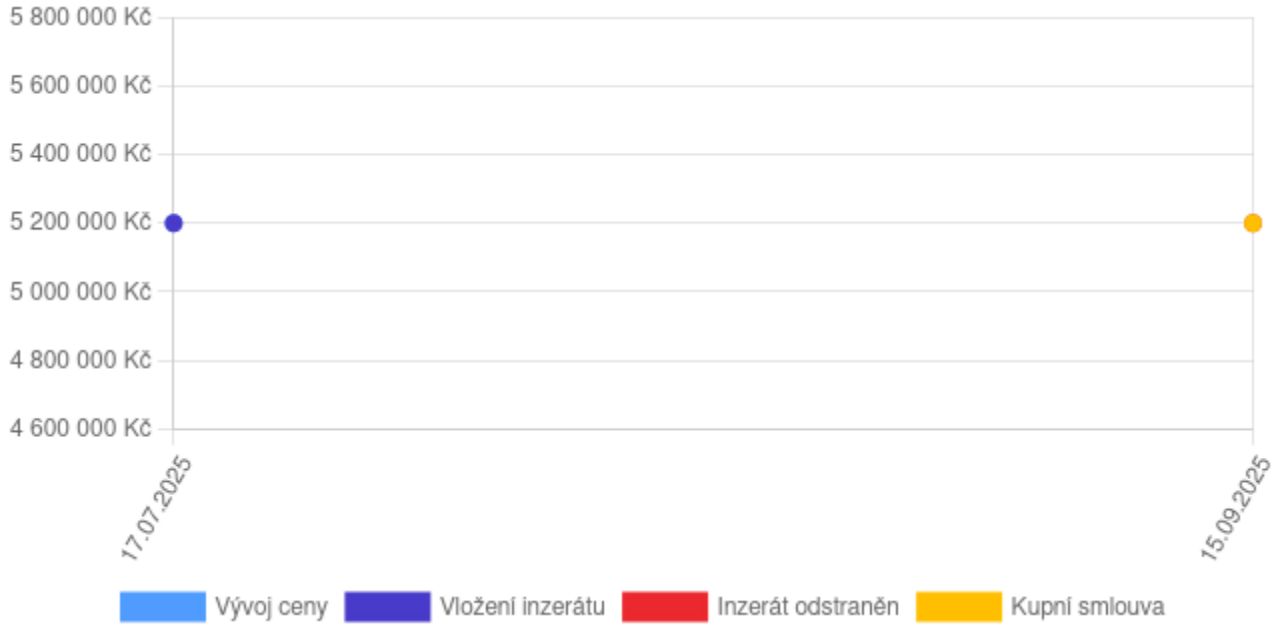
2. Fotodokumentace



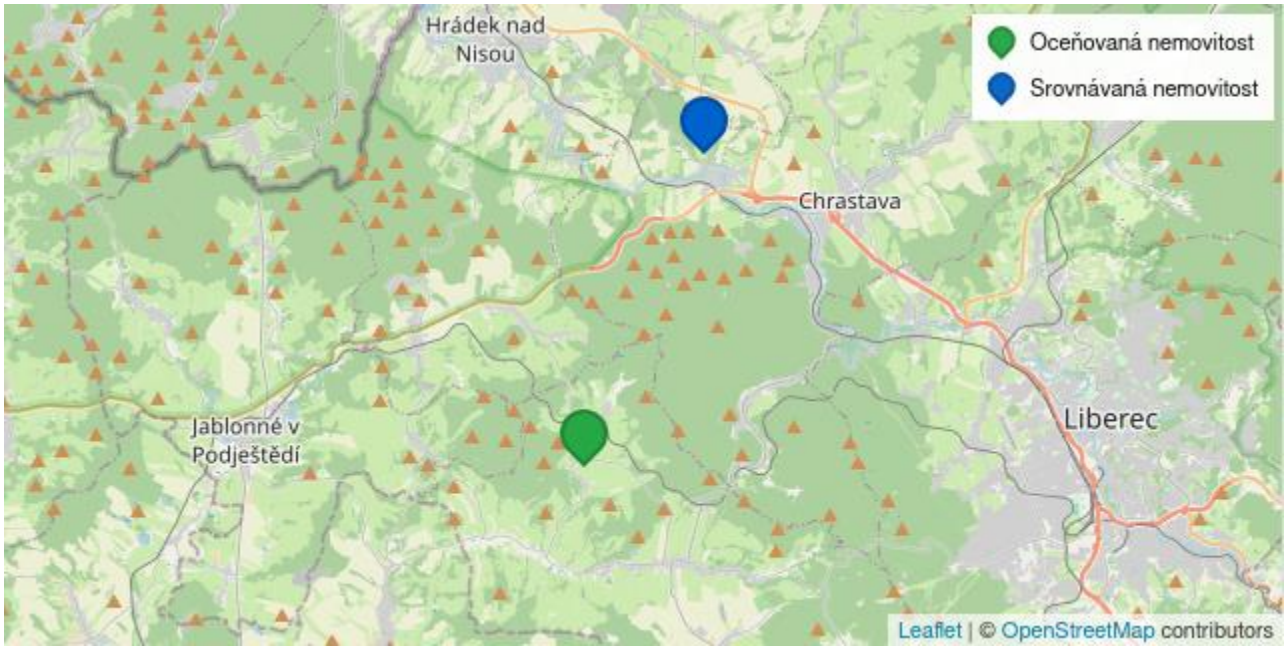




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

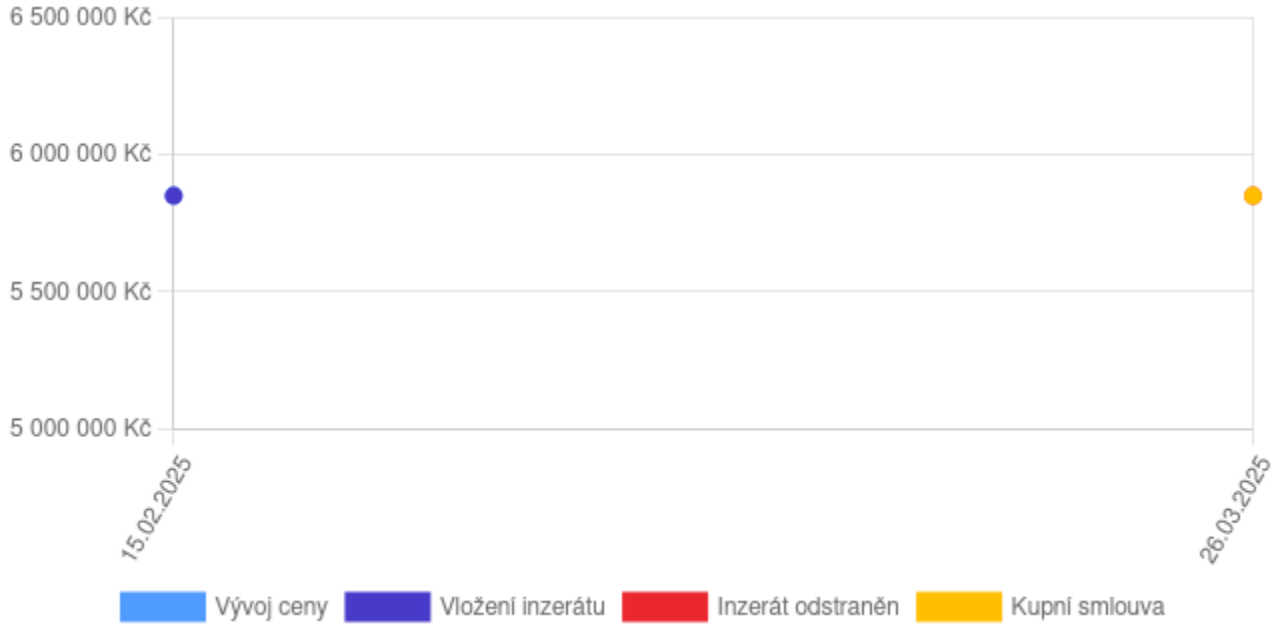
Lokalita	Křižany č.p. 394, okres Liberec	**Cena dle KS**	5 850 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.03.2025	**Číslo řízení**	V-2511/2025-505
Vlastnictví	Osobní	**Vybaveno**	Částečně
Parkovací místo	Ano	**Terasa**	Ano
Plocha terasy	25 m^2	**Balkón**	Ano
Plocha balkónu	4 m^2	**Počet nadzemních podlaží domu**	1
Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná	**Stav**	Po rekonstrukci
Stav objektu	Po rekonstrukci	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	585 m^2	**Užitná plocha**	86 m^2
Dispozice	3+kk	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Typ objektu	Přízemní		

Rodinný dům Křižany 394 je původně chata z 70. let, která prošla rekonstrukcí (2016, 2024). Modernizace zachovala kouzlo dřevěných prvků, jako jsou nosné trámy, schodiště, parkety v obývacím pokoji a parapety, což vytváří útulnou atmosféru s nádechem romantiky. Dům je zateplený a vybavený plastovými okny, která přispívají k tepelnému komfortu a energetické úspornosti. Vytápění zajišťují kamna na dřevo, vytvářející útulnou atmosféru během zimních měsíců. Součástí vybavení je také ekologická čistička odpadních vod, šetrná k přírodě a snižující provozní náklady. S dispozicí jedné hlavní ložnice s vlastní toaletou, šatnou a balkonem, dalšího pokoje využitelného jako pracovna nebo druhá ložnice, obývacího pokoje propojeného s kuchyní, koupelny a velké terasy tento dům poskytuje dostatek prostoru pro pohodlné bydlení jak pro pár, tak pro rodinu s jedním dítětem. Virtuální prohlídka: https://my.matterport.com/show/?m=minB6hNWFsp Více informací: www.krizany394.cz REALITNÍ KANCELÁŘE NEVOLAT!

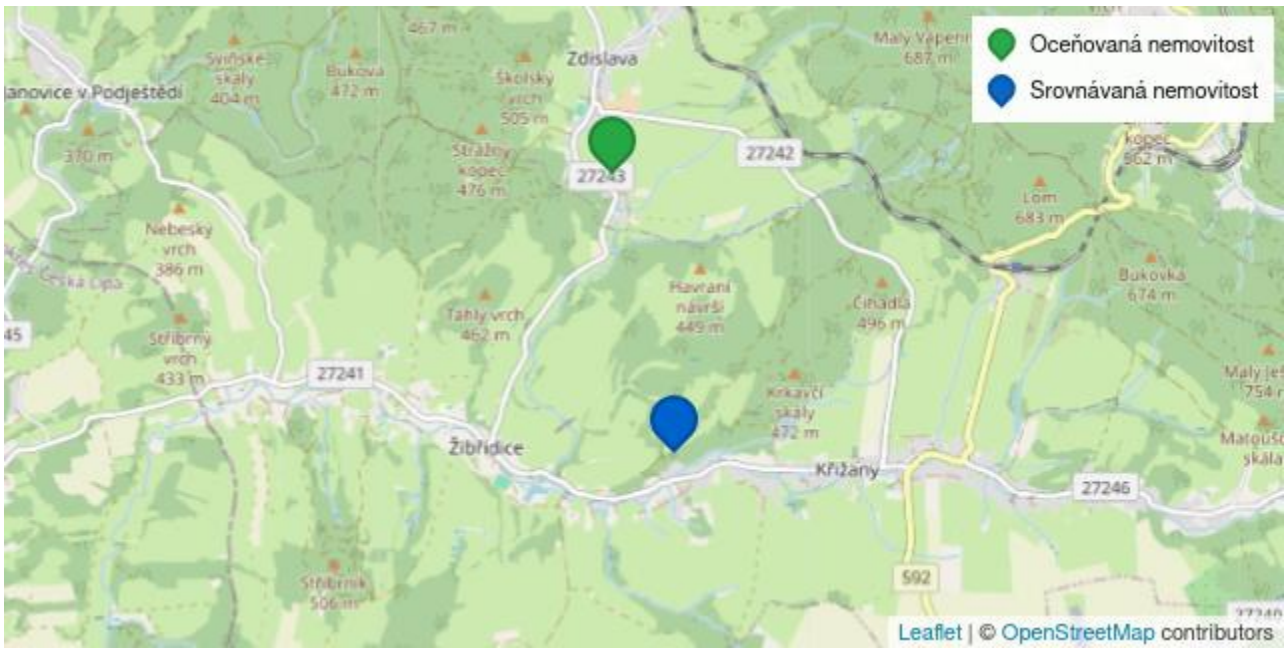
2. Fotodokumentace



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)

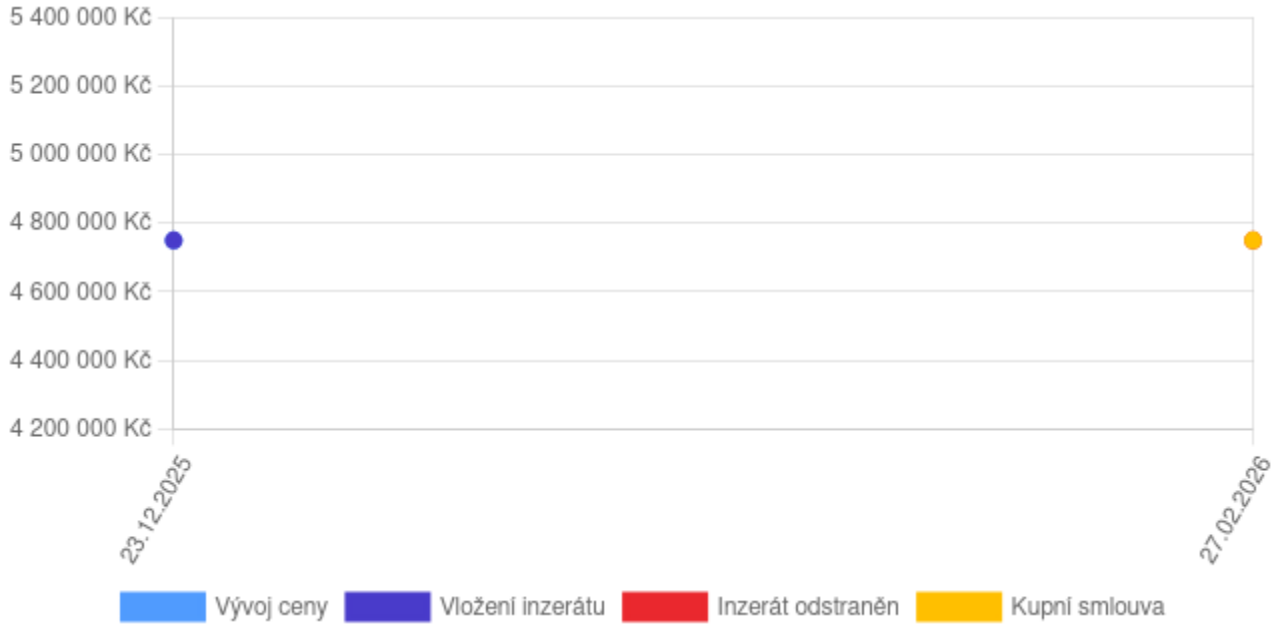
Lokalita	Valtinovská č.p. 231, Jablonné v Podještědí, okres Liberec	**Cena dle KS**	4 750 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.02.2026	**Číslo řízení**	V-1797/2026-505
Poznámka k ceně	cena je včetně provize a veškerého právního servisu	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Částečně
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Plyn**	Plynovod
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Velmi dobrý
Konstrukce	Smíšená	**Plocha pozemku**	1 027 m^2
Užitná plocha	150 m^2	**Vytápění**	Plynový kotel
Typ objektu	Přízemní		

Exkluzivní nabídka domu 3+1 v blízkosti památkové zóny Jablonného v Podještědí. Dům je využívaný k trvalému bydlení, s hospodářským zázemím, na pozemku o celkové rozloze 1027m². V současné době je obýváno pouze přízemí, ale dům má velký potenciál k rozšíření obytné plochy v podkroví. Nyní je k využití kuchyň s novou kuchyňskou linkou včetně myčky, pěkná koupelna s vanou, WC samostatně, 2 ložnice a prostorný obývací pokoj. Vytápění domu zajištěno plynovým kotlem, ohřev vody elektrickým bojlerem. V místě veškerá občanská vybavenost: školky, škola, obchody, lékař, lékárna, pošta, restaurace. Dopravní dostupnost bus, vlak.

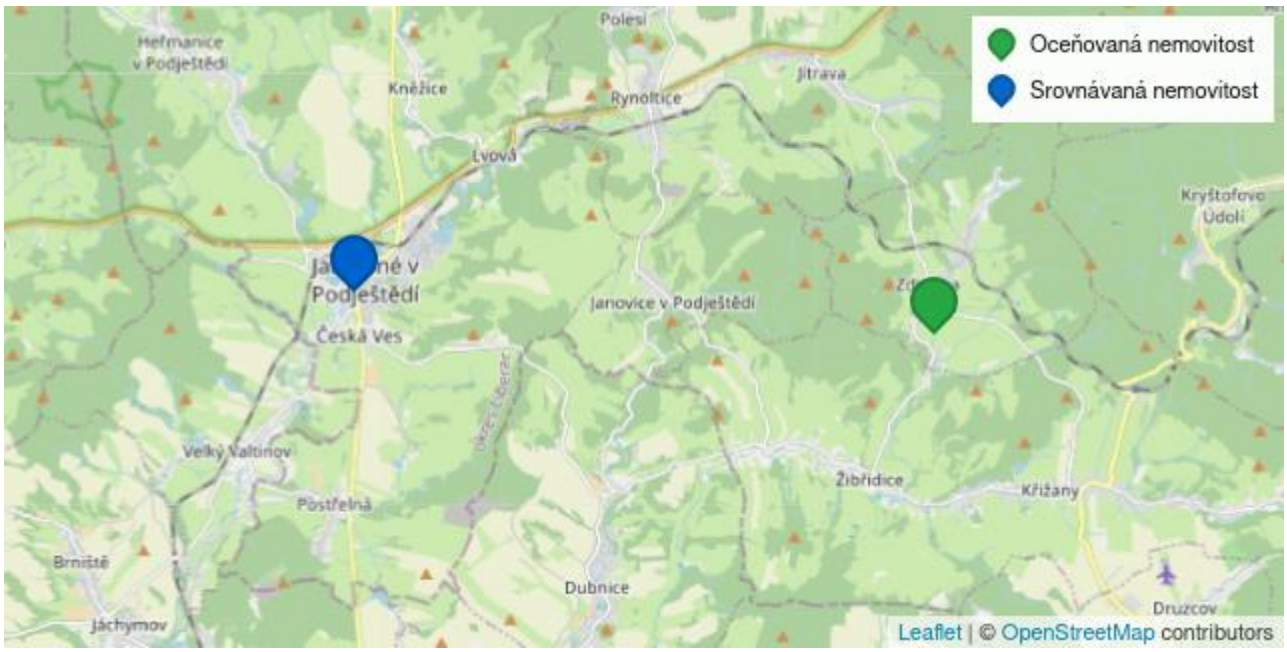
2. Fotodokumentace



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)

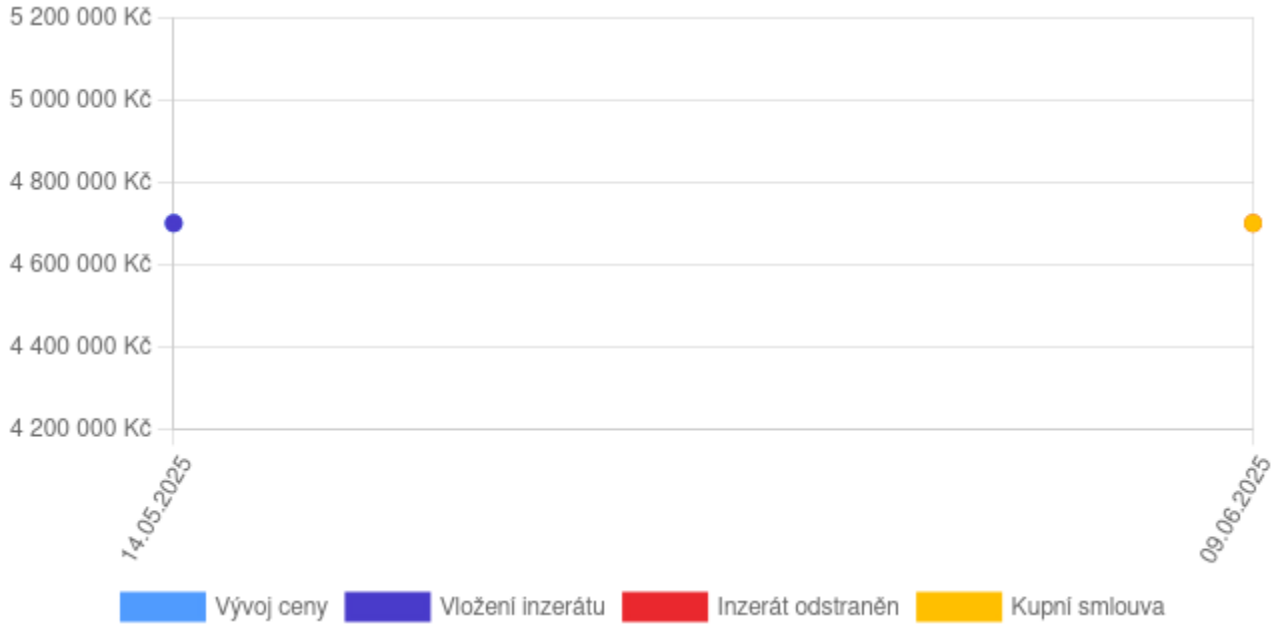
Lokalita	Českodubská č.p. 95, Osečná, okres Liberec	**Cena dle KS**	4 700 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.06.2025	**Číslo řízení**	V-4676/2025-505
Poznámka k ceně	1 600 Kč včetně provize RK	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	**Počet nadzemních podlaží domu**	3
Energetický štítek (PENB)	E - Nehospodárná	**Plyn**	Ano
Stav	Po rekonstrukci	**Stav objektu**	Po rekonstrukci
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	1 019 m^2
Užitná plocha	146 m^2	**Podlahová plocha**	146 m^2
Poloha nemovitosti	Centrum obce	**Typ objektu**	Přízemní

Toužíte po úniku z města, po místě, kde se snoubí příroda a atmosféra rustikálního bydlení? V Osečné na vás čeká malebný rodinný dům, ideální jak pro trvalé bydlení, tak i chalupaření. Přízemní obytná část domu prošla citlivou rekonstrukcí, která respektuje původní ráz domu, ale zároveň poskytuje komfort moderního bydlení. Dispozice 2+1 lze díky půdnímu prostoru snadno rozšířit o další prostornou obytnou místnost.. Vytápění zajišťují kamna s výměníkem nebo plynový kotel (2 roky starý). Střecha je nová (2017) se započatým zateplením, dům má plastová okna, novou elektřinu a odizolované podlahy. Je napojen na obecní vodu, elektřinu, plyn a kanalizaci. Zahrada o výměře 834 m² poskytuje dostatek místa pro odpočinek, relaxaci i drobné hospodaření. Dům byl tvořen s péčí a láskou a čeká na nového majitele – nadšence, který s radostí naváže na započatou rekonstrukci, dotvoří podkroví domu podle vlastních představ a vtiskne domu svůj osobitý rukopis. Prohlídkový den již v neděli 18.5.2025. více

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

