

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 023865/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Legal INS v.o.s. insolvenční správce dlužníků manželů Škaloudových K Nemocnici 168/18, 741 01 Nový Jičín
Číslo jednací:	KSLB 82 INS 17137/2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Žďárek č.p. 9, okres Liberec
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	19.03.2026
Zpracováno ke dni:	19.03.2026
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 23 stran textu včetně titulního listu a 32 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 21.04.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 rodinného domu č.p. 9 a pozemku parc. č. st. 22, st. 113, 54 v obci Žďárek, okres Liberec, katastrální území Žďárek u Sychrova na listu vlastnictví č. 53.

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 pozemku parc. č. 1135, 1136, 1146 v obci Žďárek, okres Liberec, katastrální území Žďárek u Sychrova na listu vlastnictví č. 53.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního 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, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán, veřejný registr půdy

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 9
Adresa předmětu ocenění:	Žďárek č.p. 9, okres Liberec
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Liberec
Obec:	Žďárek
Ulice:	
Katastrální území:	Žďárek u Sychrova

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 19.03.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA. Byla provedena celková prohlídka rodinného domu s přílehlými pozemky. Přítomná osoba prohlídce - Jiří Škaloud, Petra Škaloudová, Květoslava Váchová.

Prohlídka zemědělských pozemků byla provedena samostatně, neboť jsou volně přístupné. Terénní šetření proběhlo z dostupné vzdálenosti. Bez geodetického zaměření nelze v terénu přesně určit hranice jednotlivých zemědělských pozemků. Vymezení hranic v ortofotomapách má pouze orientační charakter a zobrazuje jejich polohu přibližně.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Krčmáriková Hana, Palackého 3861/34, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou 1/3
Škaloud Jiří, U Kostela 3864/1, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou 1/3
Vavřichová Iveta, Přepěšská 1807, 51101 Turnov 1/3

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 9 a pozemek parc. č. st. 22, st. 113, 54 v obci Žďárek, okres Liberec, katastrální území Žďárek u Sychrova na listu vlastnictví č. 53.

Pozemek parc. č. 1135, 1136, 1146 v obci Žďárek, okres Liberec, katastrální území Žďárek u Sychrova na listu vlastnictví č. 53.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda a v části je vybudovaný jeden podkrovní pokoj.

Základy má smíšené a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová s vikýři, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1920. V roce 1970 proběhla rekonstrukce a modernizace a objekt získal dnešní podobu.

V roce 1970 byly vyměněny tyto konstrukční prvky: okna - celková, dále v roce 2020: rozvody elektřiny - částečná, vnitřní omítky - částečná, podlahy - částečná.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad, zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: zastaralý prvek

střecha: zastaralý prvek, poškozený prvek

zdivo: zastaralý prvek, poškozený prvek, v části objektu viditelná vztlínající vlhkost

Stav objektu lze charakterizovat jako špatný.

Dispozice rodinného domu je 4+1.

1.NP		
Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,64 m ²
Pokoj	Ložnice	17,66 m ²
Pokoj	Pokoj	16,46 m ²
Kuchyně	Jídelna	11,48 m ²
Kuchyně	Kuchyně	4,96 m ²
Ostatní prostory	Spíž	2,16 m ²
Ostatní prostory	Chodba	8,15 m ²
Příslušenství	Místnost	36,40 m ²
Půda		
Pokoj	Pokoj	19,25 m ²
Příslušenství	Půda	68,25 m ²
Příslušenství	Půda	47,25 m ²
Podlahová plocha		84,75 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		236,65 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou špaletová. Obytné místnosti jsou orientované na východ, sever, západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s částečně vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: koberce

ostatní: prkenná podlaha, teraco

místnosti: koberce

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

Do domu 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 jímky. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně kamny, topná tělesa chybí, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Pozemek parc.č. st. 22, st. 113, 54 (ve funkčním celku s RD)

Celková výměra pozemku činí 870 m². Sklon pozemku je rovinný. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků, část oplocení pozemku je zhotovena z kovových plotových dílců. Trvalé porosty - ovocné dřeviny bez významné hodnoty. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby – garáž (je předmětem ocenění), dále plechový zahradní domek a mobilheim (nejsou součástí ocenění- movitá věc).

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
356/1	ostatní plocha	Obec Žďárek, č. p. 1, 46344 Žďárek

Rodinný dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami. Parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

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.

Pozemek parc.č. 1135, 1136, 1146 (zemědělské pozemky)

Součástí ocenění je pozemek parc. č. 1135, 1136, 1146 o celkové výměře 10887 m².

Oceňovaný pozemek je užíván jako zemědělská plocha. Pozemky jsou územním plánem regulovány jako plochy zemědělské- TTP, orná půda, plochy smíšené nezastavěného území- přírodní, vodní, zemědělské, lesní.

Sklon pozemku je mírně svažité až strmý. Trvalé porosty - náletové dřeviny a nelesní porosty (bříza bělokorá, dub zimní, jasan ztepilý).

Přístup k pozemku parc.č. 1135 a 1136 je řešen přes soubor hospodářských pozemků ve vlastnictví jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno a k pozemku parc.č.1146 přes veřejnou komunikaci.

Dle veřejného registru půdy jsou pozemky částečně obhospodařovány společností AGRO SYCHROV a.s.

Pozemek leží na samotě. Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

V obci zde pouze zastávka autobusových spojů.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby 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	ne	
	PENB	/	
	Dům byl postaven v roce	1920	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		rozvody elektřiny	částecná
		vnitřní omítky	částecná
		podlahy	částecná
		okna	celková
	Základy	smíšené	
	Konstrukce	cihlová	
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm	
	Stropy	dřevěné trámové	

	Sřecha	sedlová s vikýři
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	rozvody: bez vad, zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek, poškozený prvek zdívo: zastaralý prvek, poškozený prvek, v části objektu viditelná vzlínající vlhkost

Popis vnitřních prostor	Dispozice	4+1		
	Typ oken	špaletová		
	Příslušenství oken	/		
	Orientace oken obytných místností	východ, sever, západ		
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	1.NP		
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,64 m ²
		Pokoj	Ložnice	17,66 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,46 m ²
		Kuchyně	Jídlna	11,48 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	4,96 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	2,16 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	8,15 m ²
		Příslušenství	Místnost	36,40 m ²
		Půda		
		Pokoj	Pokoj	19,25 m ²
		Příslušenství	Půda	68,25 m ²
		Příslušenství	Půda	47,25 m ²

		Podlahová plocha	84,75 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	236,65 m ²
	Elektřina	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	jímka	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v domě	kamna	
	Topná tělesa	chybí	
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler	
	Podlahy v domě	chodba: koberce ostatní: prkenná podlaha, teraco místnosti: koberce koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba	
	Popis stavu	špatný	

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	870 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	Garáž (je předmětem ocenění) plechový zahradní domek a mobilheim (nejsou součástí ocenění- movitá věc)
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, kovové plotové dílce
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	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	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	/

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 1135, 1136, 1146
	Celková výměra	10887 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	plochy zemědělské- TTP, orná půda, plochy smíšené nezastavěného území- přírodní, vodní, zemědělské, lesní.
	Trvalé porosty	náletové dřeviny, nelesní porosty (bříza bělokora, dub zimní, jasan ztepilý)
	Sklon pozemku	mírně svažité, svažité, strmý
	Oplocení	/
	Přístupová cesta k pozemku	Přístup k pozemku parc.č. 1135 a 1136 je řešen přes soubor hospodářských pozemků ve vlastnictví jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno a k pozemku parc.č.1146 přes veřejnou komunikaci.
	Stavby na pozemku	/

Širší vztahy	Popis okolí	/
	Poloha v obci	na samotě
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	/
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	/
	Další informace	/

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 19.03.2026 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 prodejkách 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 oblíby. 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 oblíbou 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

LV: 53
Kraj: Liberecký
Okres: Liberec
Obec: Žďárek
Katastrální území: Žďárek u Sychrova
Počet obyvatel: 169
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 5\,574,00 \text{ Kč/m}^2$

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	0,80
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, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 674,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,635}$$

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 obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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 - Nejistěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,667}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,029}$$

1. Rodinný dům č.p. 9

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	106 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1970
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 626,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	180,00 m ²
podkroví:	=	144,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	180,00 m ²	2,70 m
podkroví:	144,00 m ²	3,45 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(180)*(2,70)	=	486,00 m ³
podkroví:	(144)*(1,5)	=	216,00 m ³
	(3,00*2,50/(2,50+0,20))*7,00*2,50/2	+=	160,60 m ³
	(3,00*2,50/(2,50+0,20))*7,00*0,20/2	+	
	(3,00*0,20/(2,50+0,20))*7,00*0,20/6	-	
	7,00*0,20*1,00/2 + 0,5*2,00*18,00*1,50	+	
	(1/2)*18,00*6,00*2,00		

Obestavěný prostor - celkem:	=	862,60 m³
------------------------------	---	-----------------------------

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	180,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	324,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,80	

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: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
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: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - garáž ZP 22 m ²	III	0,05
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 – nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti	V	0,40

Koeficient pro stáří 106 let:

$$s = 1 - 0,005 * 106 = \mathbf{0,470}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,238}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,626,- \text{ Kč/m}^3 * 0,238 = 862,99 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 862,60 \text{ m}^3 * 862,99 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,050 = 766\,003,21 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 766 003,21 Kč

2. Pozemky ve funkčním celku s RD

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,050 = \mathbf{1,029}$

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		674,-	1,029		693,55
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 22	252	693,55	174 774,60

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 113	22	693,55	15 258,10
§ 4 odst. 1	zahrada	54	596	693,55	413 355,80
Stavební pozemky - celkem			870		603 388,50

Pozemky ve funkčním celku s RD - cena zjištěná celkem = 603 388,50 Kč

3. Pozemky zemědělské

3.1. pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. – sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1135	51450	951	9,74	20,00	11,69	11 117,19
orná půda	1135	53051	488	5,69	20,00	6,83	3 333,04
orná půda	1135	54077	77	1,22	20,00	1,46	112,42
trvalý travní porost	1146	53011	207	7,38	20,00	8,86	1 834,02
trvalý travní porost	1146	53151	4 901	4,82	20,00	5,78	28 327,78
trvalý travní porost	1146	54077	1 446	1,22	20,00	1,46	2 111,16
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			8 070 m ²				46 835,61

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 – jiné pozemky – ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	674,-	0,04				26,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1136	2 817	26,96		75 946,32
Jiný pozemek - celkem			2 817			75 946,32

3.2. Trvalé porosty

Pokryvná plocha je stanovena dle katastrální mapy, bonita stanovena odhadem.

Nelesní porosty: § 44

JS - jasan ztepilý (JS - jasan ztepilý)

stáří S = 70 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 9 529 m² * 16,75 Kč/m² = 159 610,75

součinitel srovnávací bonity	*	0,90
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	60,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	1,00
JS - jasan ztepilý celkem: [Kč]	=	32 321,18

DBZ - dub zimní (DBZ - dub zimní)

stáří S = 70 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $9\,529\text{ m}^2 * 16,75\text{ Kč/m}^2$	=	159 610,75
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	1,00
DBZ - dub zimní celkem: [Kč]	=	14 963,51

BR - bříza bradavičnatá (BR - bříza bradavičnatá)

stáří S = 70 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 7

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $9\,529\text{ m}^2 * 16,52\text{ Kč/m}^2$	=	157 419,08
součinitel srovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	1,00
BR - bříza bradavičnatá celkem: [Kč]	=	2 951,61

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	50 236,30
---	---	-----------

Trvalé porosty = **50 236,30 Kč**

Pozemky zemědělské - rekapitulace

3.1. Pozemky:

122 781,93 Kč

Pozemky zemědělské - cena zjištěná celkem

= 173 018,23 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 9	766 003,- Kč
2. Pozemky ve funkčním celku s RD	603 389,- Kč
3. Pozemky zemědělské	173 018,- Kč
3.1. Oceňované pozemky	122 781,93 Kč
3.2. Trvalé porosty	50 236,- Kč
	= 173 018,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

1 542 410,- Kč

slovy: Jeden milion pět set čtyřicet dva tisíc čtyři sta deset Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Hana Krčmáriková, Palackého 3861/34, 466 04 Jablonec nad Nisou, LV: 514 137,- Kč
53, podíl: 1 / 3

Jiří Škaloud, U Kostela 3864/1, 466 04 Jablonec nad Nisou, LV: 53, 514 137,- Kč
podíl: 1 / 3

Iveta Vavřichová, Přepěřská 1807, 511 01 Turnov, LV: 53, podíl: 1 / 3 514 137,- 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.

1. Rodinný dům Žďárek č.p. 9, okres Liberec

Žďárek č.p. 9, okres Liberec					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Žďárek č.p. 9, okres Liberec	85 m ²	špatný	870 m ²	součástí objektu stodola a půda, garáž, převážně rovinatá zahrada
1	Jenišovice č.p. 134, okres Jablonec nad Nisou	140 m ²	velmi dobrý	965 m ²	zděná garáž s dílnou, sklep, zahrada ve svahu
2	Doubí č.p. 97, Čtveřín, okres Liberec	150 m ²	před rekonstrukcí	1300 m ²	skleník, garáž a kůlna- vše ve zhoršeném stavu, rovinatá zahrada
3	Vrát č.p. 7, Koberovy, okres Jablonec nad Nisou	101 m ²	špatný	1245 m ²	půda s dílnou, dva chlévy, velká členěná a z části podsklepená stodola, seník a zděný kurník, rovinatý pozemek

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	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	18 391,92 Kč	1	18 391,92 Kč	1.03	0.97	1.1	1.02	0.95	1.06494069	17 270,37 Kč
2	28 333,33 Kč	1	28 333,33 Kč	1	0.97	1.1	1.09	1.05	1.2211815	23 201,57 Kč
3	19 801,98 Kč	1	19 801,98 Kč	1	0.99	0.95	1.08	1.1	1.117314	17 722,84 Kč
Celkem průměr										19 398,26 Kč
Minimum										17 270,37 Kč
Maximum										23 201,57 Kč
Směrodatná odchylka - s										3 301,52 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										16 096,74 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										22 699,78 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).										

Komentář: Koeficient K1 zohledňuje případné rozdíly v použitých lokalitách, do porovnání byly zahrnuty prodeje rodinných domů v dané lokalitě nebo jejím blízkém okolí. Koeficient K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu, cena je přepočtena dle poměru velikosti srovnávaných vzorků a vychází z nemovitostí se známými výměrami domu. Koeficient K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu, jeho konstrukci a kvalitě vnitřních součástí, vybavení a interiérů, byly vybrány nemovitosti se známým stavem a standardem vybavení. Koeficient K4 zohledňuje rozdíly ve velikosti pozemku. Koeficient K5 reflektuje rozsah a provedení vedlejších staveb, příslušenství a ostatních venkovních úprav.

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

19 398,26 Kč/m²

* 85 m²

= 1 648 852 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 649 000 Kč

2. Pozemek parc. č. 1135, 1136, 1146 v katastrálním území Žďárek u Sychrova

Žďárek u Sychrova, Žďárek, okres Liberec				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné
Oceňovaný objekt	Žďárek u Sychrova, Žďárek, okres Liberec	10887 m ²	plochy zemědělské-TTP, orná půda, plochy smíšené nezastavěného území- přírodní, vodní, zemědělské, lesní	přístup přes soubor zemědělských pozemků ve vl. jiných majitelů a částečně z veřejné komunikace, převážná část náletové a nelesní porosty
1	Petrašovice, Bílá, okres Liberec	23701 m ²	zemědělské pozemky-TTP, orná půda	přístup přes soubor zemědělských pozemků ve vl. jiných majitelů, částečně z veřejné komunikace
2	Jílové, Hodkovice nad Mohelkou, okres Liberec	11698 m ²	plochy zemědělské-TTP, orná půda, ostatní	přístup přes soubor zemědělských pozemků ve vl. jiných majitelů, část náletové a nelesní porosty, spoluvlastnický podíl
3	Besedice, Koberovy, okres Jablonec nad Nisou	2446 m ²	plochy zemědělské-TTP, orná půda, ostatní	přístup přes obecní pozemky, na malé části porosty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 jiné	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	29,00 Kč	1	29,00 Kč	1	1	1	1	1	29,00 Kč
2	34,14 Kč	1	34,14 Kč	1	1	1	0.98	0.98	34,84 Kč
3	40,88 Kč	1	40,88 Kč	1	1	1	1.1	1.1	37,16 Kč
Celkem průměr									33,67 Kč
Minimum									29,00 Kč
Maximum									37,16 Kč
Směrodatná odchylka - s									4,21 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									29,46 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									37,87 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 redukci na pramen a výsledného koeficientu ($K_1 * \dots * K_x$).

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. U zemědělských pozemků nemá lokalita a velikost výrazný vliv na cenu nemovitosti. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na skutečnou možnost jejich využití a také možnosti jejich budoucího využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 popisuje přístup k nemovitosti.

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

33,67 Kč/m²

* 10887 m²

= 366 530 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

367 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu (celkem)

1 542 410 Kč

1. Rodinný dům č.p. 9

766 003,- Kč

2. Pozemky ve funkčním celku s RD

603 389,- Kč

3. Pozemky zemědělské

173 018,- Kč

3.1. Oceňované pozemky

122 781,93 Kč

3.2. Trvalé porosty

50 236,- Kč

= 173 018,- Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Hana Krčmáriková, Palackého 3861/34, 466 04 Jablonec nad Nisou, LV: 53, podíl: 1 / 3	514 137,- Kč
Jiří Škaloud, U Kostela 3864/1, 466 04 Jablonec nad Nisou, LV: 53, podíl: 1 / 3	514 137,- Kč
Iveta Vavřichová, Přepěřská 1807, 511 01 Turnov, LV: 53, podíl: 1 / 3	514 137,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1. *Rodinný dům Žďárek č.p. 9, okres Liberec*
1 649 000 Kč
2. *Pozemek parc. č. 1135, 1136, 1146 v katastrálním území Žďárek u Sychrova*
367 000 Kč

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.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 rodinného domu č.p. 9 včetně pozemku parc.č. st. 22, st. 113, 54

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu a horší obchodovatelnost v případě takového prodeje, a proto je třeba obvyklou cenu po úpravě dle velikostí spoluvlastnického podílu redukovat. S ohledem na velikost oceňovaného spoluvlastnického podílu redukuje takto vypočtenou cenu o 15 %.

$$1\,649\,000\text{ Kč} \cdot 1/3 = 549\,667\text{ Kč} - 15\% = 467\,217\text{ Kč}$$

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 pozemku parc.č. 1135, 1136, 1146

U pozemku není využita srážka za minoritní podíl, neboť spoluvlastnické podíly jsou u tohoto typu standardní skutečností.

$$367\,000\text{ Kč} \cdot 1/3 = 122\,333\text{ Kč}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 rodinného domu č.p. 9 a pozemku parc. č. st. 22, st. 113, 54 v obci Žďárek, okres Liberec, katastrální území Žďárek u Sychrova na listu vlastnictví č. 53.

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 pozemku parc. č. 1135, 1136, 1146 v obci Žďárek, okres Liberec, katastrální území Žďárek u Sychrova na listu vlastnictví č. 53.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 rodinného domu č.p. 9 a pozemku parc. č. st. 22, st. 113, 54 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

467 000 Kč

Slovy: čtyřistašedesátsedmtisíc korun českých

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 pozemku parc. č. 1135, 1136, 1146 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

122 000 Kč

Slovy: stodvacetdvatisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti

Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 21.04.2026

XP invest,
s.r.o. -
znalecká
kancelář

Digitálně podepsal
XP invest, s.r.o. -
znalecká kancelář
Datum: 2026.04.22
10:57:09 +02'00'

Ing.
Markéta
Toboříková
Pištorová,
MBA

Digitálně
podepsal Ing.
Markéta
Toboříková
Pištorová, MBA
Datum:
2026.04.22
13:14:30 +02'00'

Martin
Málek

Digitálně
podepsal Martin
Málek
Datum:
2026.04.22
10:56:58 +02'00'

František
Kořínek

Digitálně
podepsal
František Kořínek
Datum:
2026.04.22
11:13:35 +02'00'

Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 023865/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Katastrální mapa,
Výřez z veřejného registru půdy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	53
Katastrální území:	Žďárek u Sychrova [761729]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krčmářková Hana, Palackého 3861/34, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou	1/3
Škaloud Jiří, U Kostela 3864/1, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou	1/3
Vavřichová Iveta, Přepeřská 1807, 51101 Turnov	1/3

Pozemky

Parcelní číslo
st. 22: součástí pozemku je stavba
st. 113: součástí pozemku je stavba
54
1135
1136
1146

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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:	st. 22
Obec:	Žďárek [544604]
Katastrální území:	Žďárek u Sychrova [761729]
Číslo LV:	53
Výměra [m ²]:	252
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Žďárek [161721] ; č. p. 9; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 22
Stavební objekt:	č. p. 9
Adresní místa:	č. p. 9

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krčmářková Hana, Palackého 3861/34, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou	1/3
Škaloud Jiří, U Kostela 3864/1, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou	1/3
Vavřichová Iveta, Přepešská 1807, 51101 Turnov	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Škaloud Jiří
Zahájení exekuce - Škaloud Jiří
Změna výměr obnovou operátu
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.04.2026 14:20.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 113
Obec:	Žďárek [544604]
Katastrální území:	Žďárek u Sychrova [761729]
Číslo LV:	53
Výměra [m ²]:	22
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 bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 113

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krčmáriková Hana, Palackého 3861/34, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou	1/3
Škaloud Jiří, U Kostela 3864/1, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou	1/3
Vavřichová Iveta, Přepěšská 1807, 51101 Turnov	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 113
Obec:	Žďárek [544604]
Katastrální území:	Žďárek u Sychrova [761729]
Číslo LV:	53
Výměra [m ²]:	22
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 bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 113

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krčmáriková Hana, Palackého 3861/34, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou	1/3
Škaloud Jiří, U Kostela 3864/1, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou	1/3
Vavřichová Iveta, Přepěšská 1807, 51101 Turnov	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	54
Obec:	Žďárek [544604]
Katastrální území:	Žďárek u Sychrova [761729]
Číslo LV:	53
Výměra [m ²]:	596
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krčmáriková Hana, Palackého 3861/34, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou	1/3
Škaloud Jiří, U Kostela 3864/1, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou	1/3
Vavřichová Iveta, Přepěšská 1807, 51101 Turnov	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
53011	152
54077	444

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Škaloud Jiří
Zahájení exekuce - Škaloud Jiří
Změna výměr obnovou operátu
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

📌 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](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.04.2026 14:20.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1135
Obec:	Žďárek [544604]
Katastrální území:	Žďárek u Sychrova [761729]
Číslo LV:	53
Výměra [m ²]:	1516
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Křmářková Hana, Palackého 3861/34, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou	1/3
Škaloud Jiří, U Kostela 3864/1, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou	1/3
Vavřichová Iveta, Přepěšská 1807, 51101 Turnov	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
51450	951
53051	488
54077	77

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Škaloud Jiří
Zahájení exekuce - Škaloud Jiří
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

🚧 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](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.04.2026 14:20.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1136
Obec:	Žďárek [544604]
Katastrální území:	Žďárek u Sychrova [761729]
Číslo LV:	53
Výměra [m ²]:	2817
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krčmáriková Hana, Palackého 3861/34, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou	1/3
Škaloud Jiří, U Kostela 3864/1, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou	1/3
Vavřichová Iveta, Přepešská 1807, 51101 Turnov	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Škaloud Jiří
Zahájení exekuce - Škaloud Jiří
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

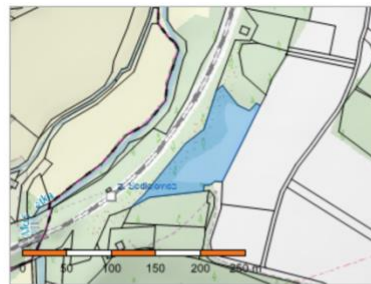
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.04.2026 14:20.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1146
Obec:	Žďárek [544604]
Katastrální území:	Žďárek u Sychrova [761729]
Číslo LV:	53
Výměra [m²]:	6554
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Křmářiková Hana, Palackého 3861/34, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou	1/3
Škaloud Jiří, U Kostela 3864/1, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou	1/3
Vavřichová Iveta, Přepešská 1807, 51101 Turnov	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
53011	207
53151	4901
54077	1446

Omezení vlastnického práva

Prohlášení o přístupnosti, otevře nové okno

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

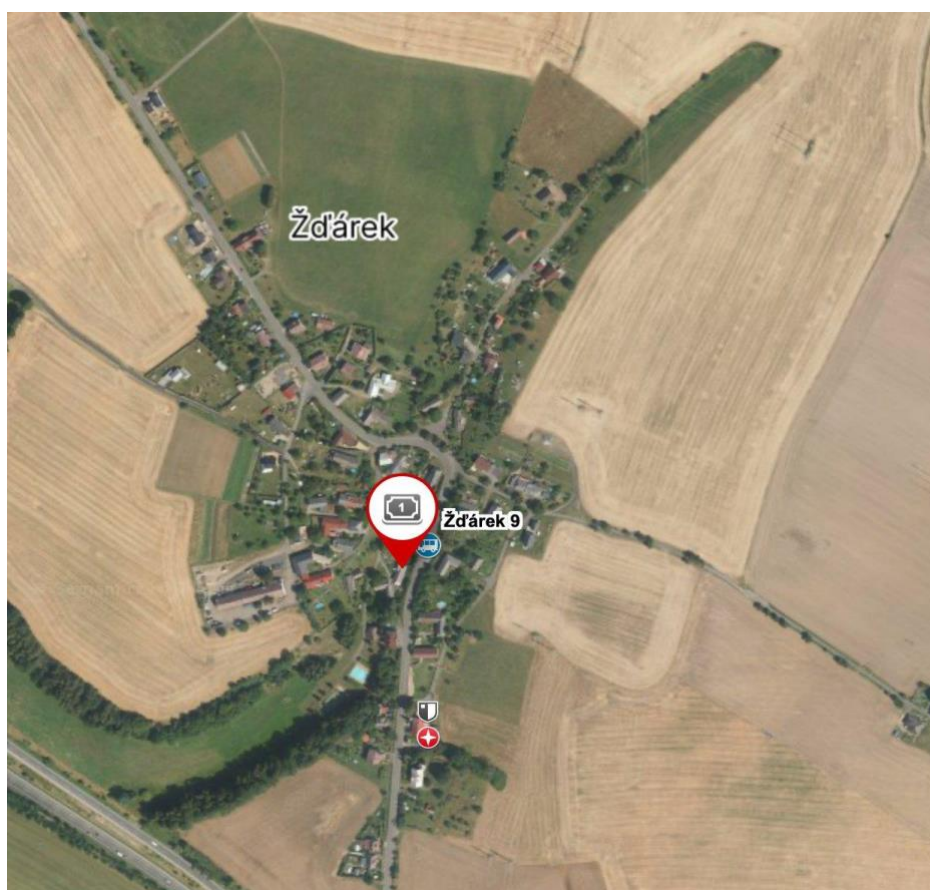
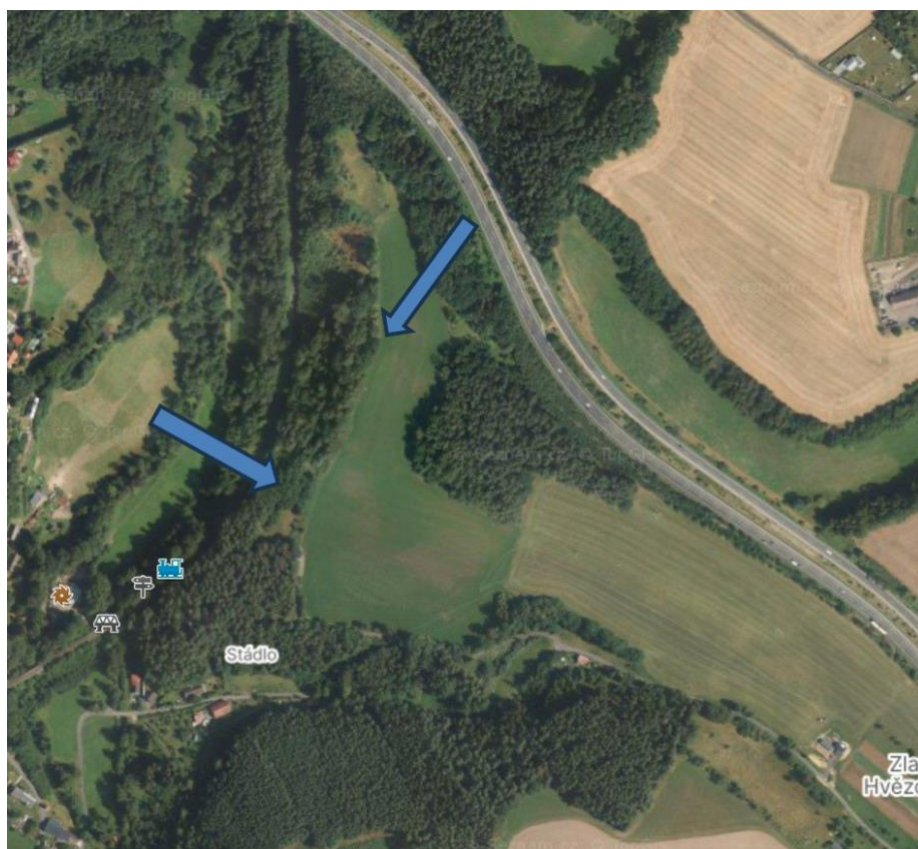
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Škaloud Jiří
Zahájení exekuce - Škaloud Jiří
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.04.2026 14:20.

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu

KORIDORY VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY



Koridor železniční trati ŽD8_D26D

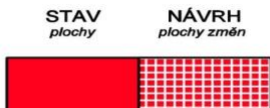
NS



plochy nejsou
navrženy

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
přírodní, vodní, zemědělské, lesní

BV



PLOCHY BYDLENÍ
venkovské

Zemědělský půdní fond

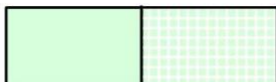
5.30.11/III

Kód BPEJ / Třída ochrany ZPF



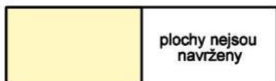
Hranice BPEJ

NZt



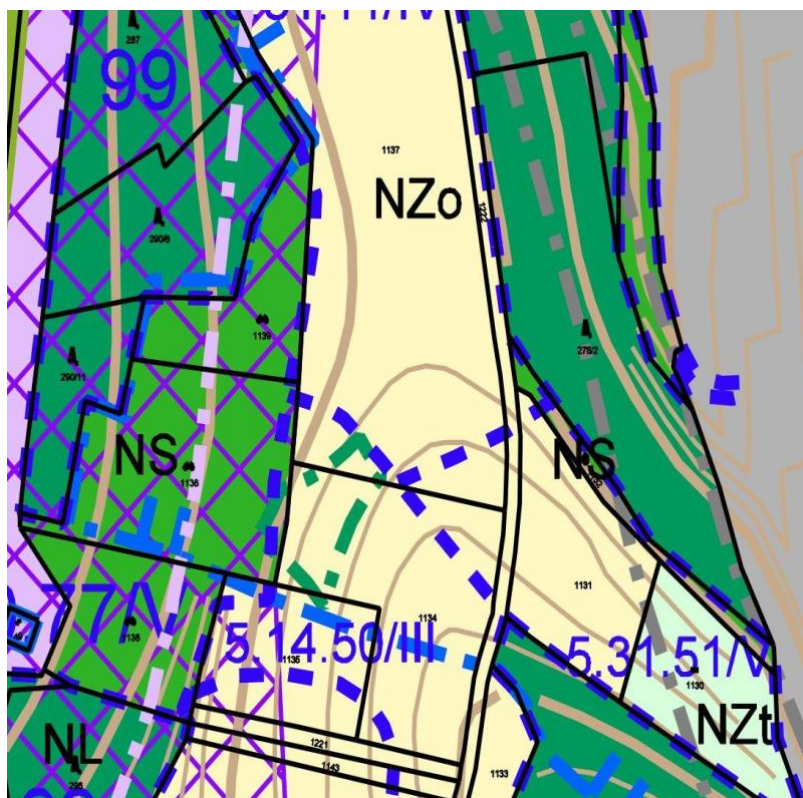
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
trvalý travní porost

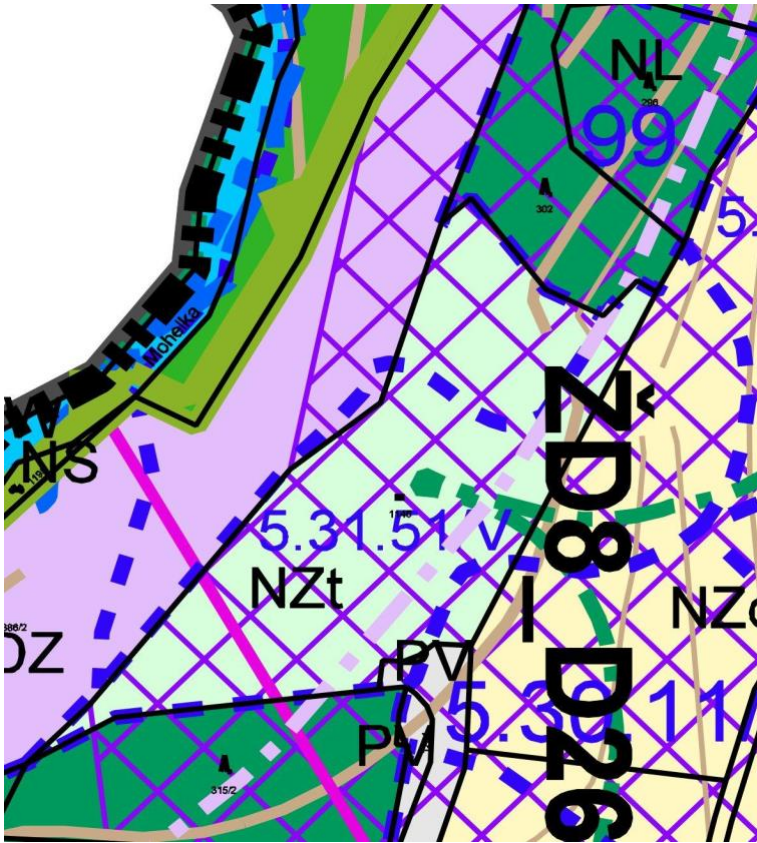
NZo



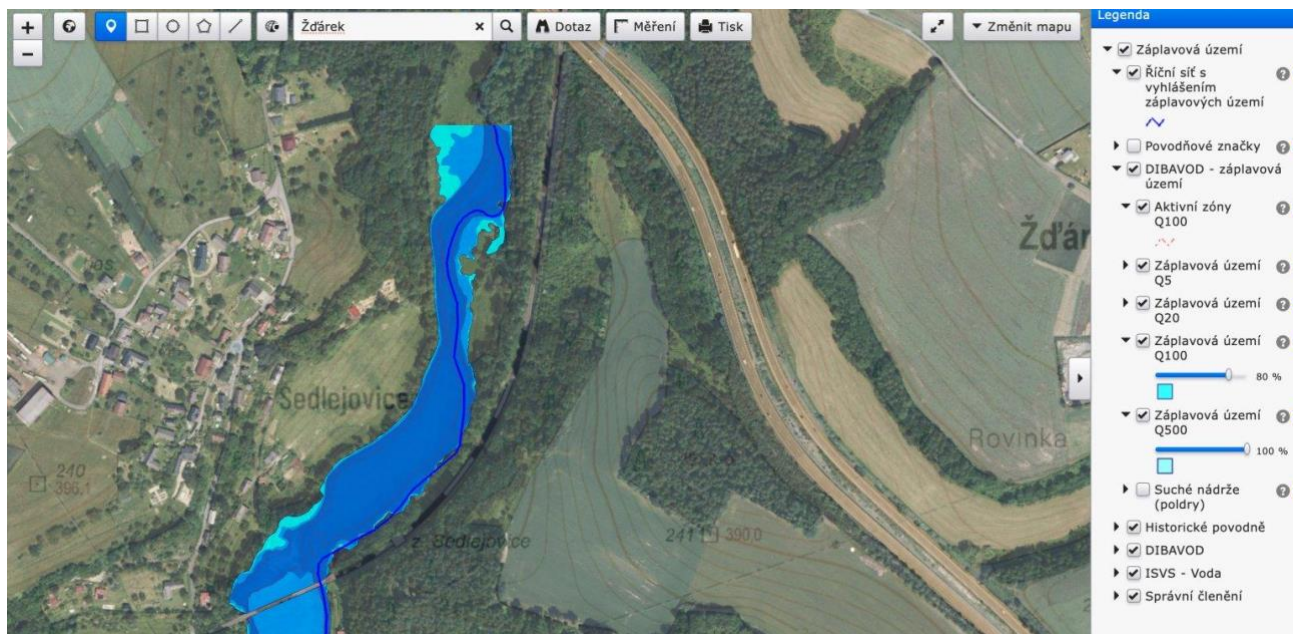
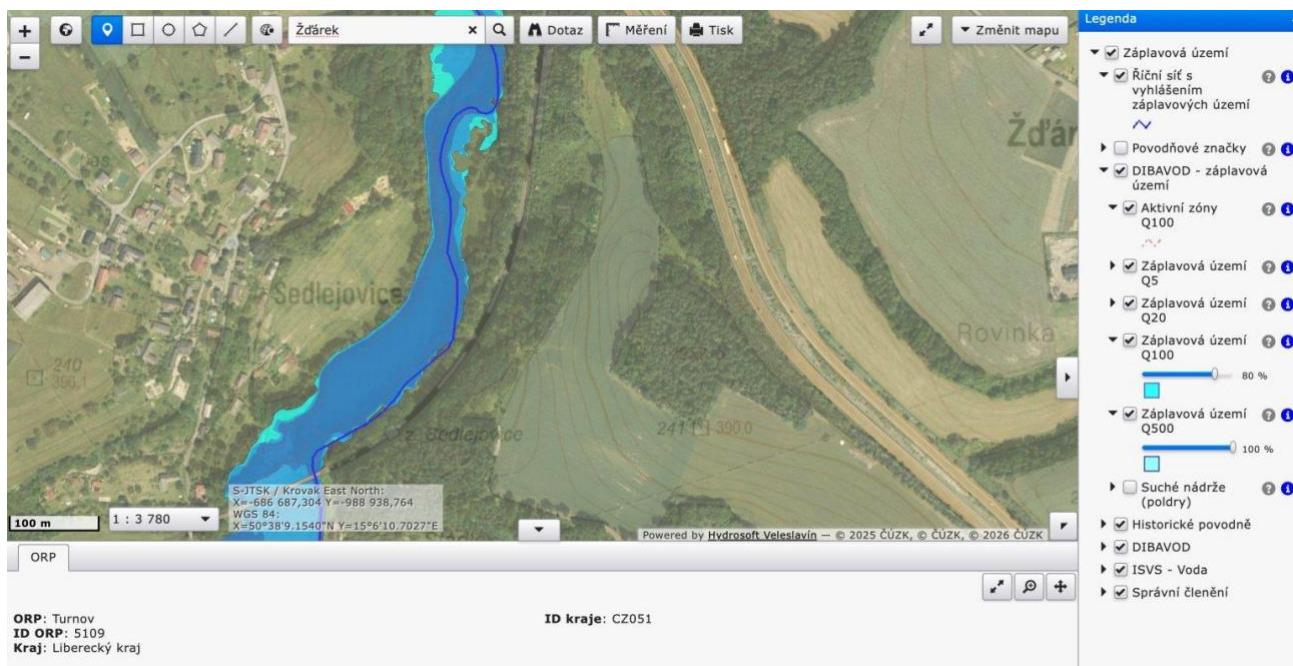
plochy nejsou
navrženy

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
orná půda

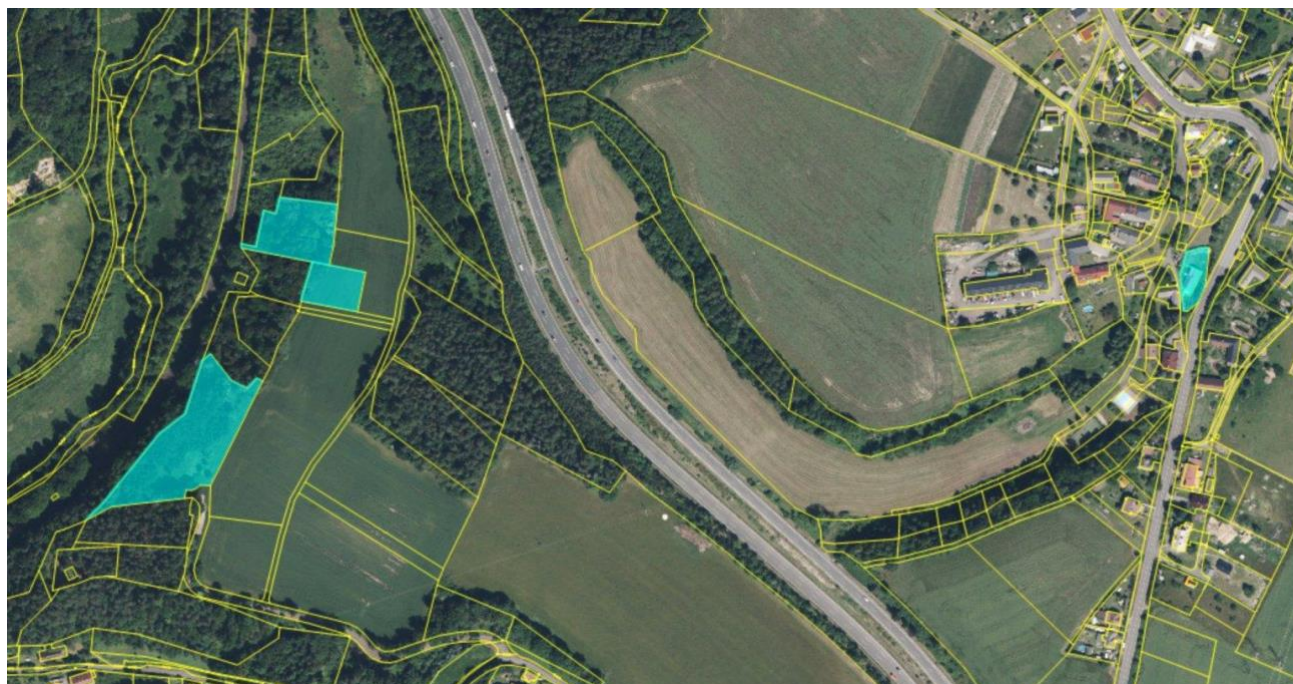


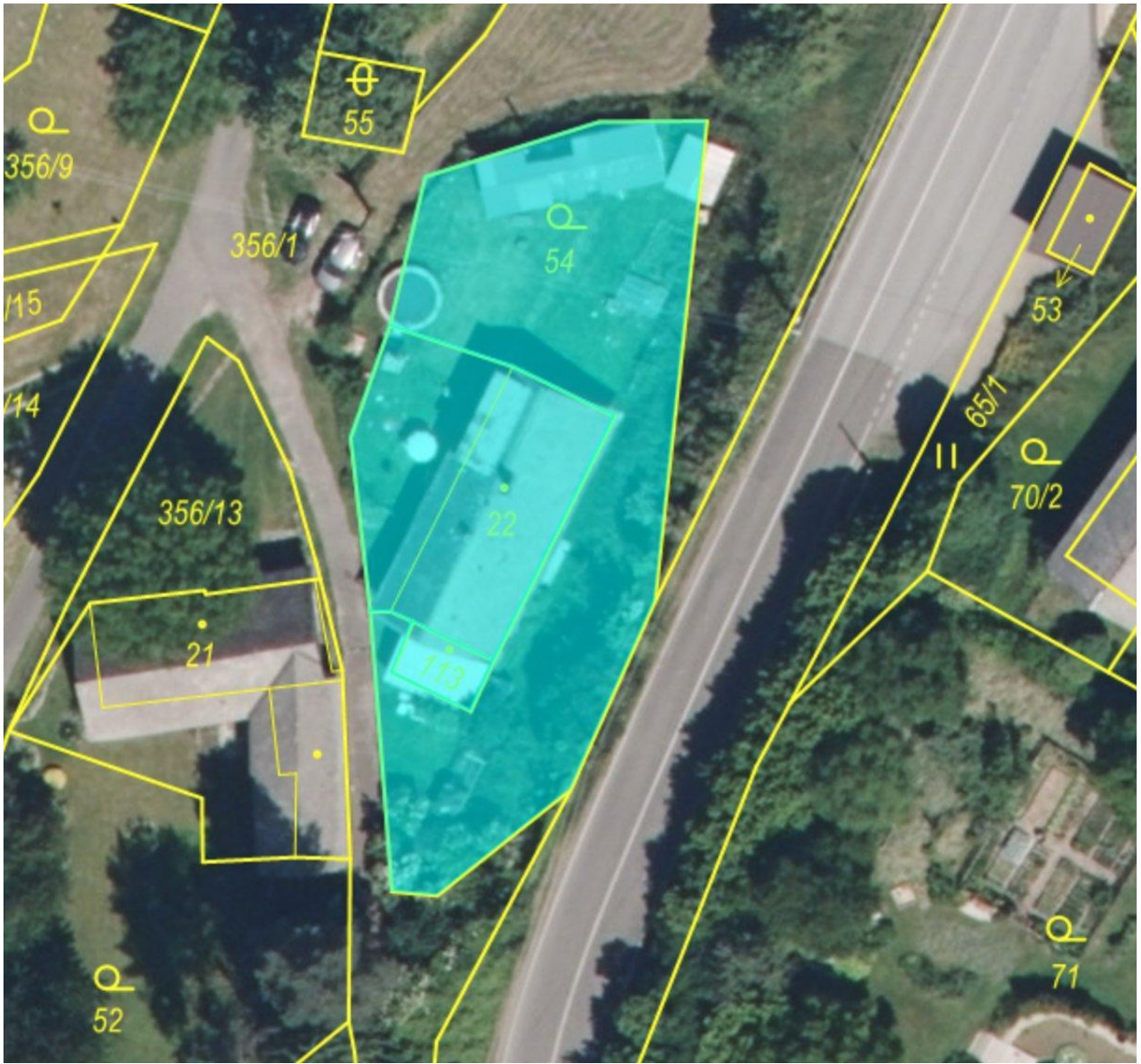


Výřez z povodňové mapy



Katastrální mapa





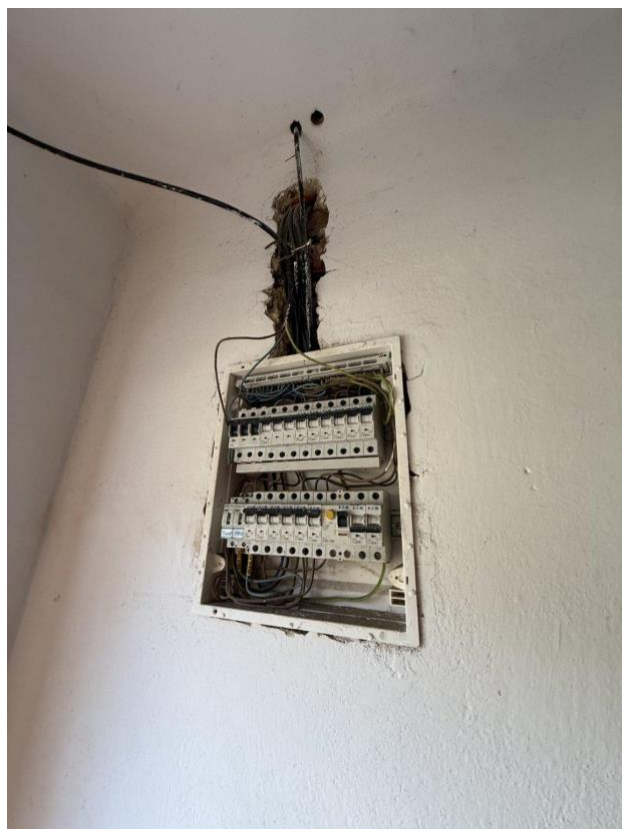
Výřez z veřejného registru půdy

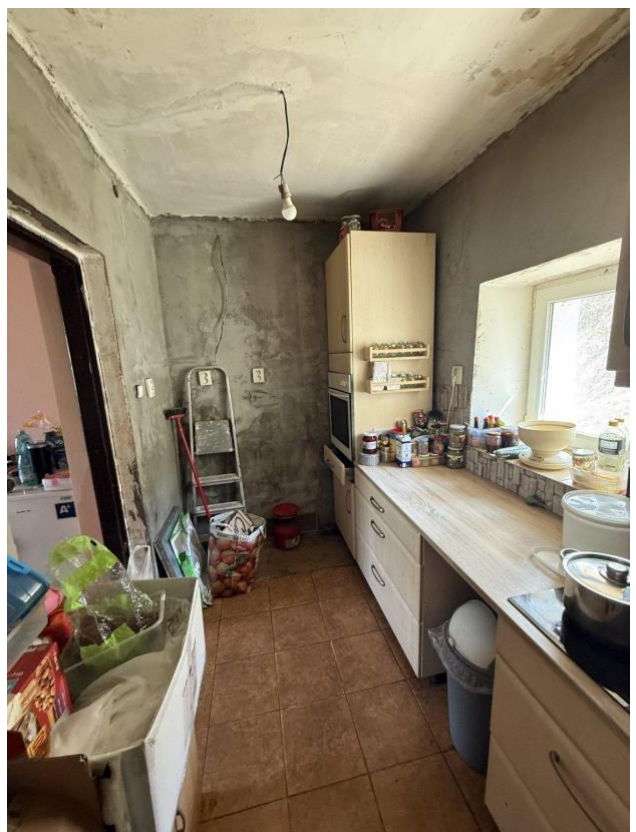
Uživatel	Adresa	Parcela	Druh evidence	Druh využití
AGRO SYCHROV a.s.	č.p.27 , Husa, 46344 Paceřice	1135	KN	orná půda
AGRO SYCHROV a.s.	č.p.27 , Husa, 46344 Paceřice	1136	KN	ostat. pl.
AGRO SYCHROV a.s.	č.p.27 , Husa, 46344 Paceřice	1146	KN	travní p.

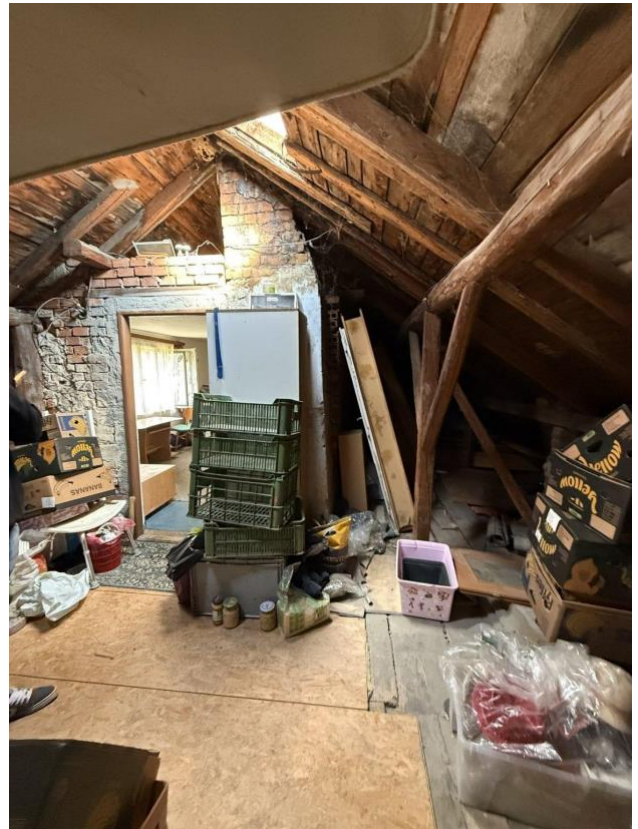
Výměra parcely [m2]	Čtverec	Zkrácený kód	Kultura dle LPIS	Výměra překryvu [m2]
1516,0	680-0980	6806/5	R	1195,09
2817,0	680-0980	6806/5	R	6,55
6554,0	680-0980	6806/5	R	240,09

Stav	Platný od	Platný do	Parcela platná od	Parcela platná do	Poslední platnost LV
Účinný	13.02.2024		05.01.2015		
Účinný	13.02.2024		05.01.2015		
Účinný	13.02.2024		05.01.2015		

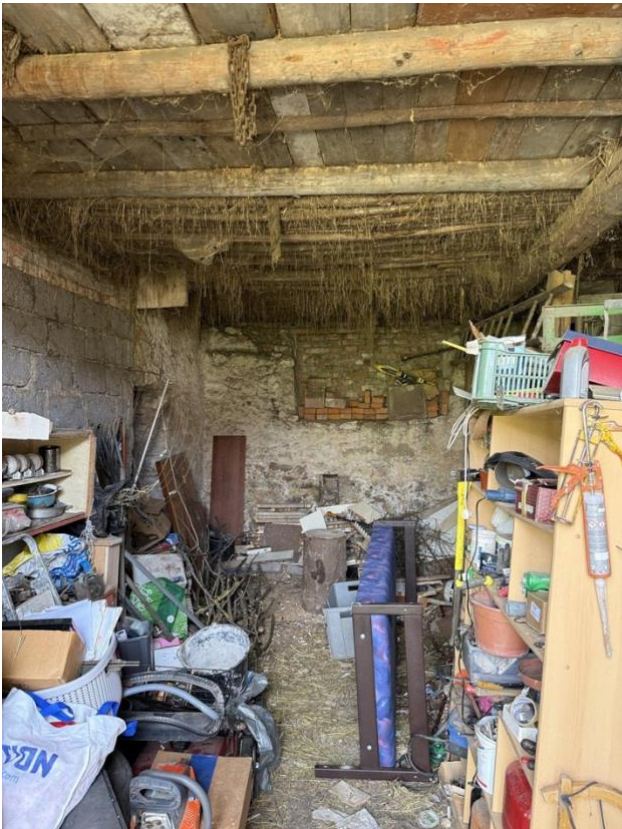
Fotodokumentace předmětu ocenění













Srovnávané nemovitosti

Rodinný dům Žďárek č.p. 9, okres Liberec

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Jenišovice č.p. 134, okres Jablonec nad Nisou	Cena dle KS	2 574 869 Kč
Datum podpisu KS	04.03.2026	Číslo řízení	V-1329/2026-504
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Balkón	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Ano
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	965 m ²
Užitná plocha	140 m ²	Podlahová plocha	140 m ²
Plocha zahrady	834 m ²	Vytápění	Elektrokotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice
Typ objektu	Patrový		

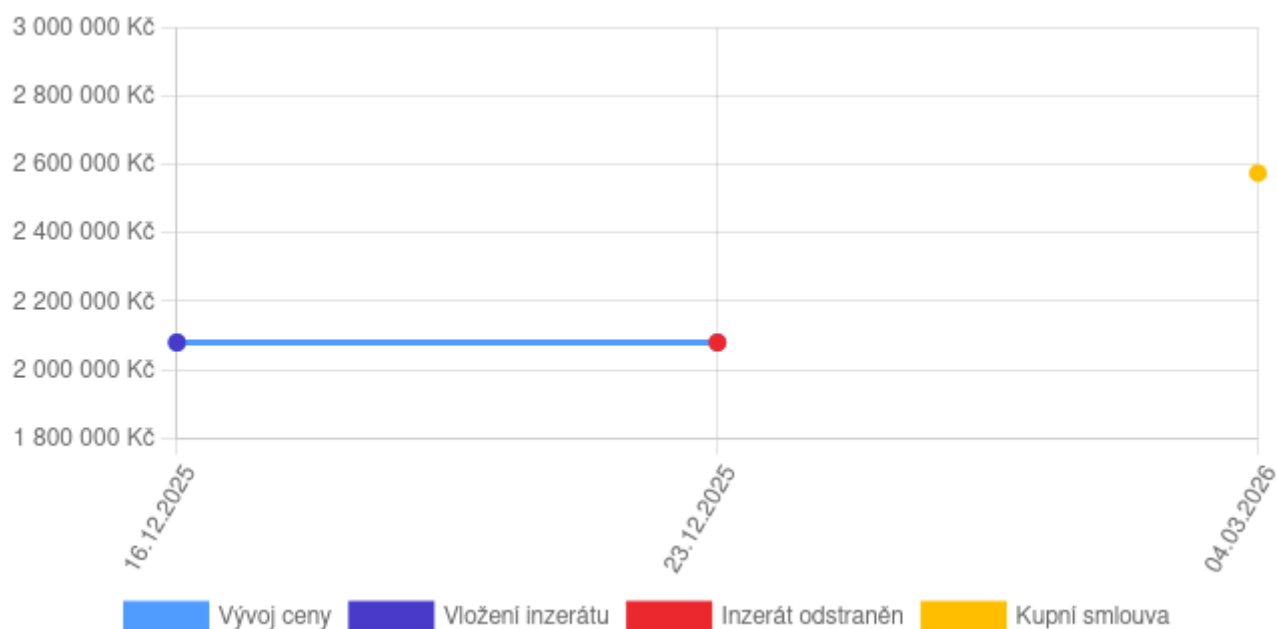
Nabízíme k prodeji rodinný dům v klidné části Jenišovic, který se nachází nedaleko Jablonce nad Nisou a Turnova, ideální pro dvougenerační bydlení. Dům je samostatně stojící. Dispozice domu se rozkládá na dvou nadzemních podlažích s celkovým počtem sedmi místností a dvěma koupelnami. Dům je připraven k rekonstrukci, avšak již prošel částečnými úpravami - komín byl vyvložkován a jedna koupelna je po rekonstrukci. Vytápění zajišťují akumulární kamna a kamna na tuhá paliva. Další možností vytápění je zavedení plynu do domu, které hned u domu. K nemovitosti náleží zděná garáž s dílnou a zahrada ve svahu. Celková plocha pozemku činí 965 m². Parkování je možné přímo u domu. Tato nabídka je ideální pro ty, kteří hledají klidné bydlení s možností úprav dle vlastních představ. Obec Jenišovice se nachází v blízkosti dálnice D 10 Liberec - Praha, proto je ideální svou polohou. Pro více informací volejte makléře a domluvte si prohlídku této nemovitosti.

2. Fotodokumentace

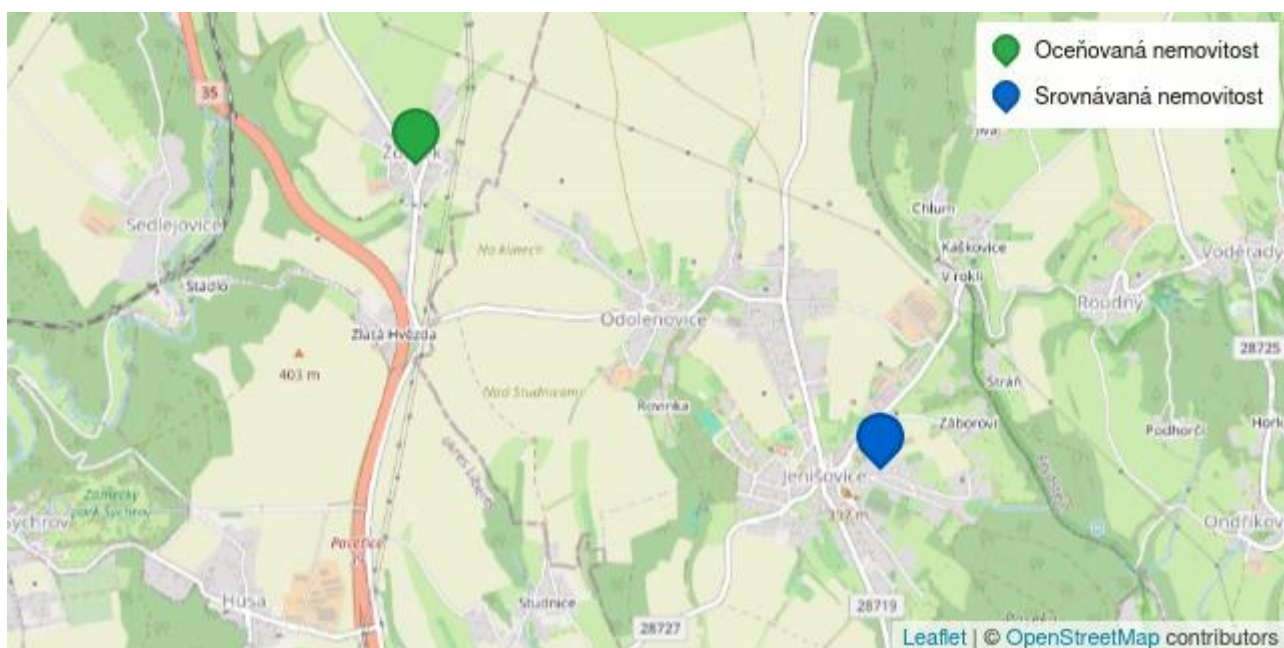




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



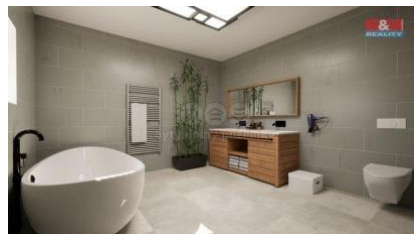
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

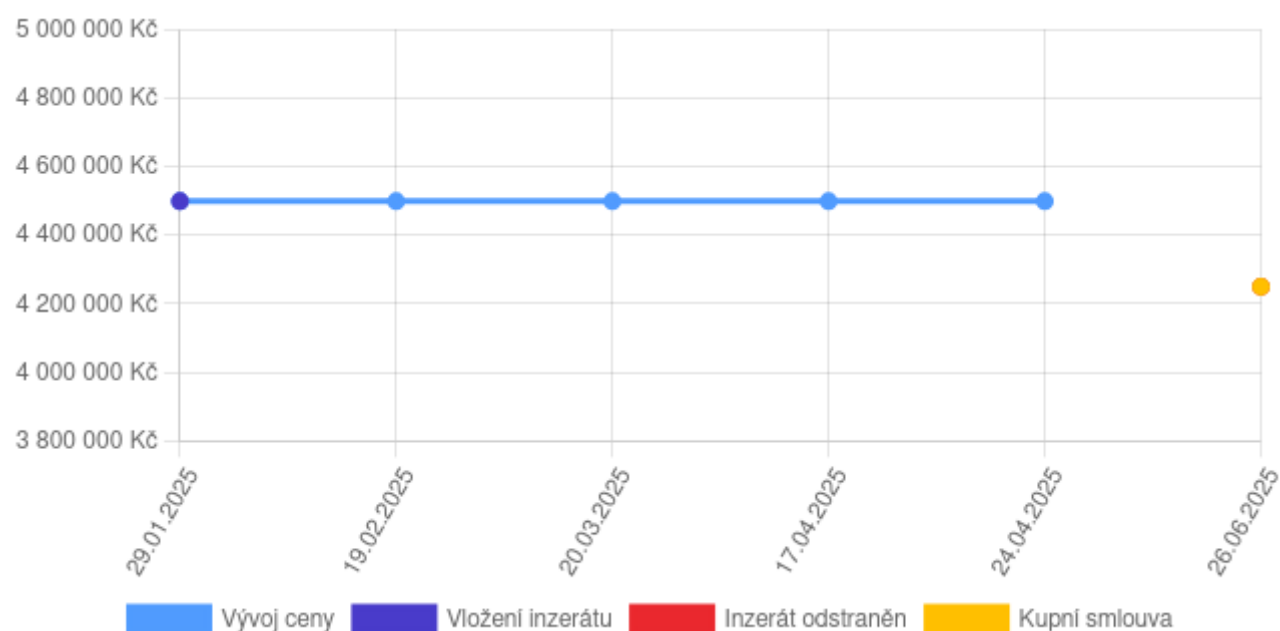
Lokalita	Doubí č.p. 97, Čtveřín, okres Liberec	Cena dle KS	4 250 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.06.2025	Číslo řízení	V-5288/2025-505
Poznámka k ceně	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	Voda	Vodovod
Vybaveno	Ne	Elektřina	230V, 230V a 400V
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1 300 m ²	Podlahová plocha	150 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus		

Hledáte ideální místo, kde si vytvoříte domov přesně podle svých představ? Tento rodinný dům v malebné části Doubí v obci Čtveřín je přesně tím, co hledáte! Pouhých 5 minut od zámku Sychrov, na rovinatém pozemku o rozloze 1300 m², nabízí prostor, soukromí a bezprostřední kontakt s přírodou. Dům má dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží s celkovým počtem 7 místností, které čekají na váš kreativní dotek. K dispozici je také řada menších místností a úložných prostor. Pro rodinu nebo investora je tento dům dokonalým plátnem pro realizaci snů – ať už chcete moderní bydlení, nebo útulné rodinné zázemí. Součástí je rozlehlá zahrada, skleník, garáž a kůlna – ideální pro pěstování, hobby aktivity nebo relaxaci. Okolí domu nabízí klid, soukromí a přírodní krásy, které zaručují dokonalý odpočinek. Nečekejte – kontaktujte nás a přijďte si prohlédnout toto jedinečné místo! Těšíme se na Vás.

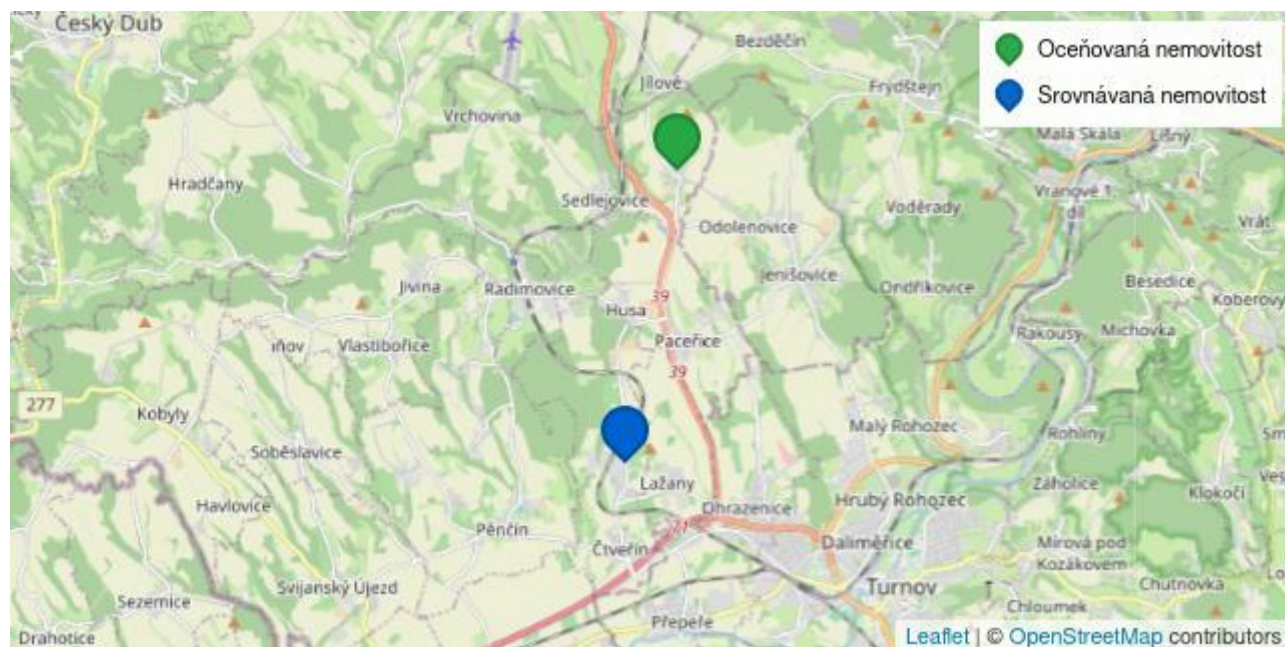
2. Fotodokumentace



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)

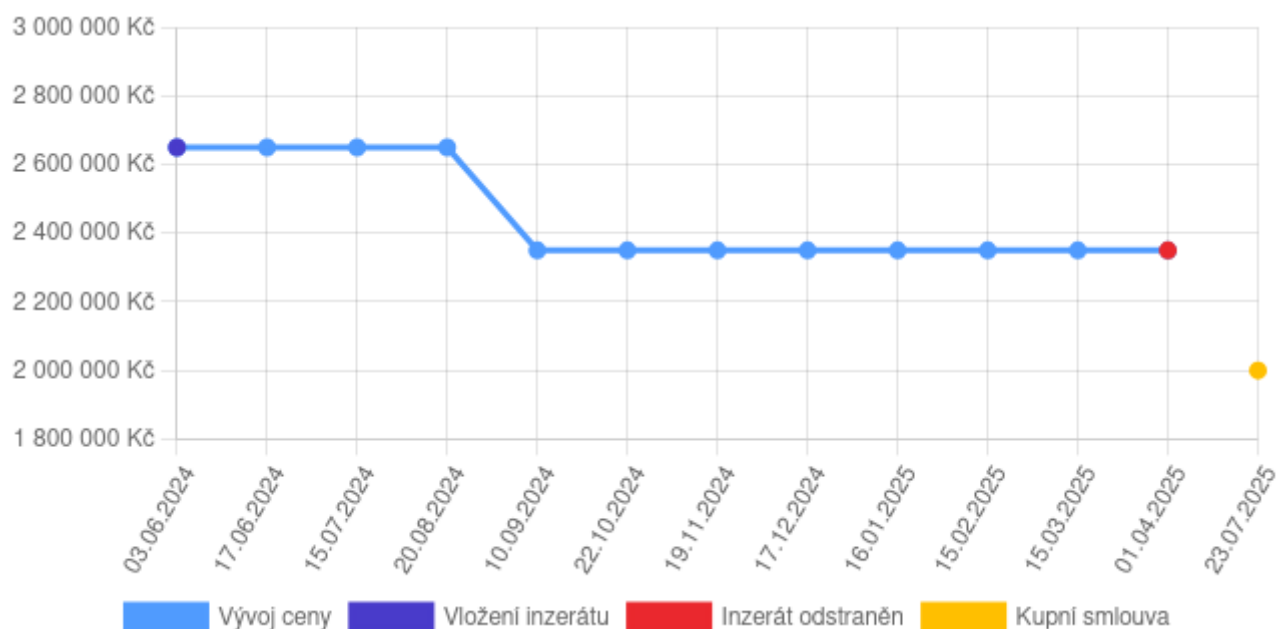
Lokalita	Vrát č.p. 7, Koberovy, okres Jablonec nad Nisou	Cena dle KS	2 000 000 Kč
Datum podpisu KS	23.07.2025	Číslo řízení	V-3805/2025-504
Voda	Vodovod	Kanalizace	Jímka
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	3	Přípojky	Ano
Výtah	Ne	Elektřina	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárna	Plyn	Plynovod
Stav	Špatný	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1 245 m ²	Užitná plocha	101 m ²
Podlahová plocha	101 m ²	Plocha zahrady	845 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Autobus
Typ objektu	Prizemní		

Nabízíme k prodeji statek v malé obci Vrán u Koberov v Českém Ráji. Statek je v původním stavu bez dlouhodobé údržby a nachází se ve středu malé obce na vlastním pozemku. Statek obsahuje obytnou část 3+kk s příslušenstvím, velkou půdu s dílnou, dva chlévy, velkou členěnou a z části podsklepenou velkou stodolu, seník a zděný kurník. Na hranici pozemku je plyn, kanalizace - žumpa. Možné použít i jen jako stavební pozemek se stodolou na stavbu nového domu nebo roubenky. Pěkné a klidné místo vhodné na rekreaci. více

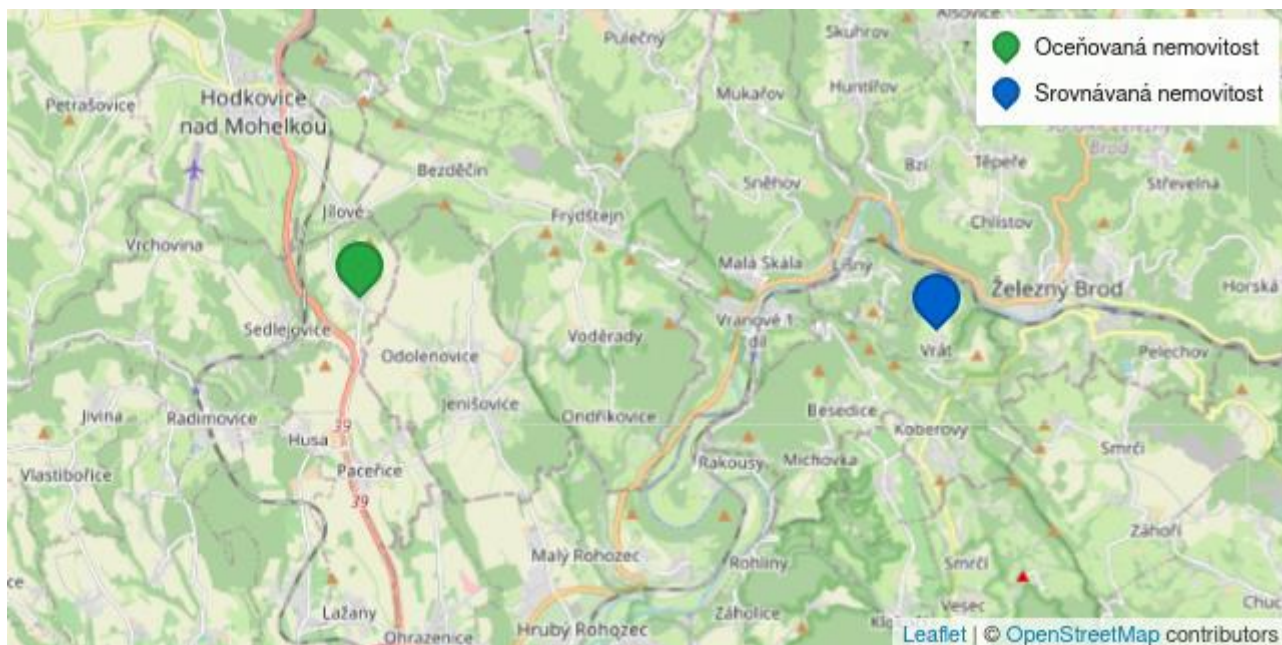
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Pozemek parc. č. 1135, 1136, 1146 v katastrálním území Žďárek u Sychrova

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

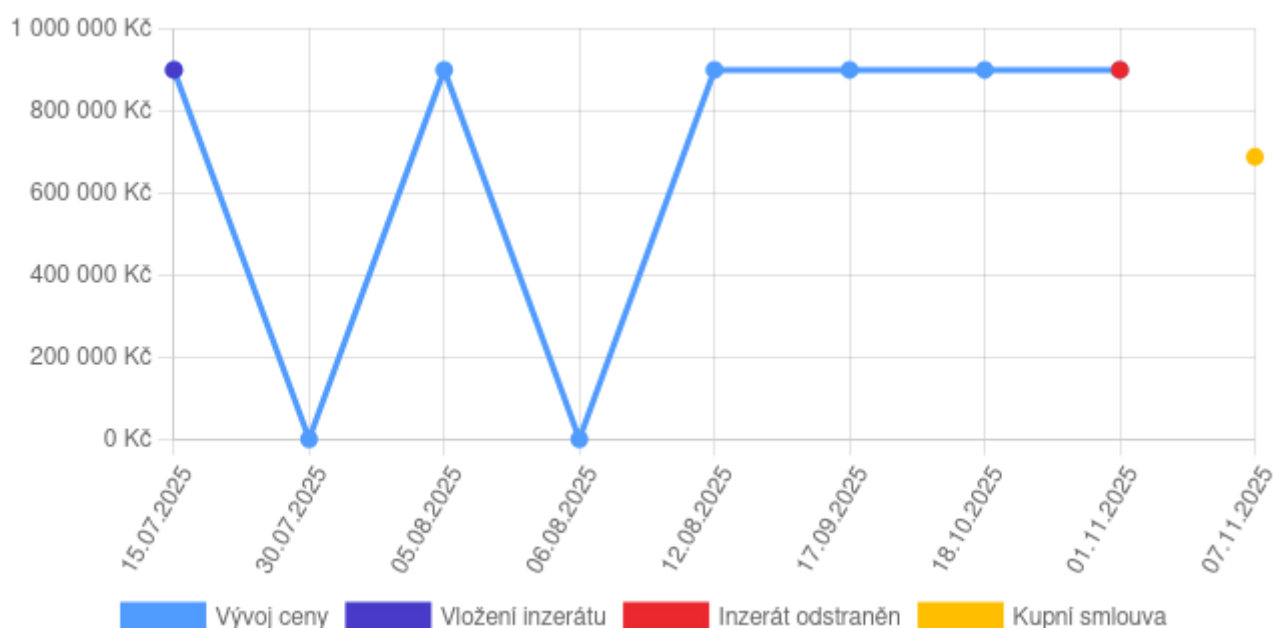
Lokalita	Petrašovice, Bílá, okres Liberec	Cena dle KS	687 329 Kč
Datum podpisu KS	07.11.2025	Číslo řízení	V-9462/2025-505
Plyn	Ne	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	23 701 m ²	Využití pozemku	Orná půda

Ve výhradním zastoupení vlastníka Vám nabízíme pozemek ke koupi. k. ú. Petrašovice LV č. 142 o celkové výměře 23701 m² • Parcela č. 739/8 - o výměře 12778 m² (Orná půda) • Parcela č. 740/9 - o výměře 1020 m² (Trvalý travní porost) • Parcela č. 814 - o výměře 7892 m² (Trvalý travní porost) • Parcela č. 815/2 - o výměře 2011 m² (Trvalý travní porost) Přístupová cesta je zajištěna přes pozemky České republiky. Už přes 20 let pomáháme lidem bezpečně investovat do pozemků – ať už hledáte stabilní investici, nebo půdu pro hospodaření. Přidejte se k těm, kteří vsadili na jistotu a zhodnocují své peníze tam, kde má investice pevné základy. Zajišťujeme celou transakci - přípravu smluv i právní servis. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní obchod. Vlastník si vyhrazuje právo prodat nejvyšší nabídku. Nepropáste svou příležitost a zavolejte mi s jakýmkoliv dotazem ještě dnes.

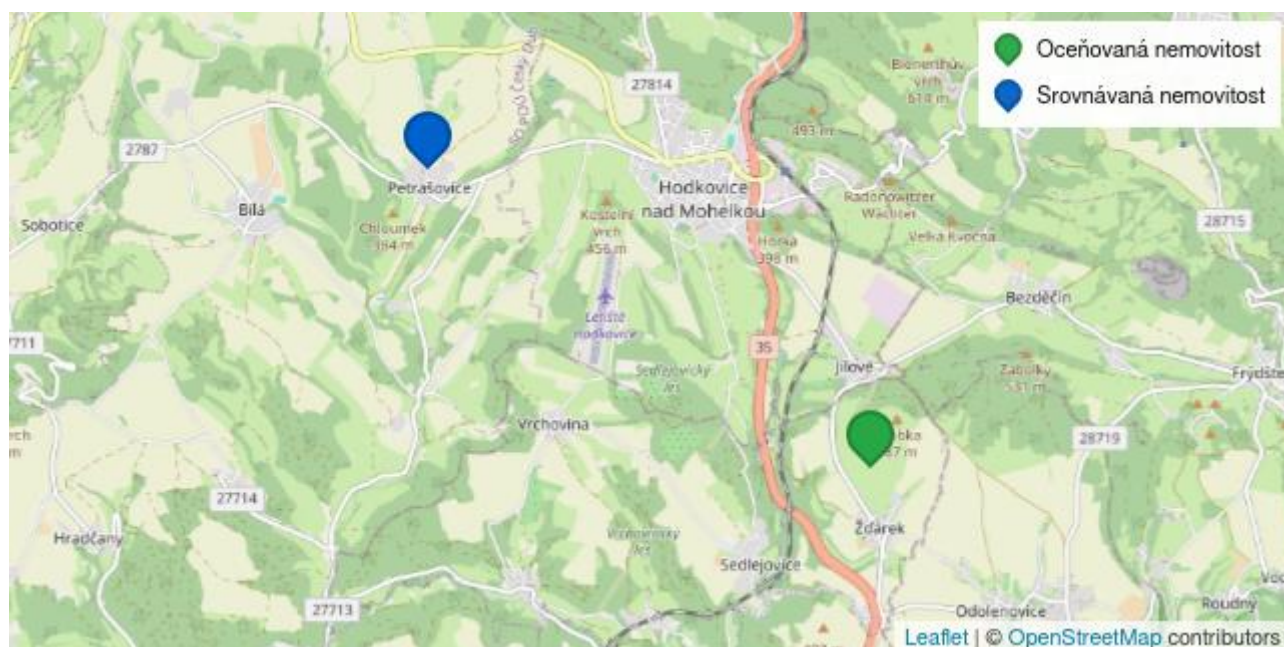
2. Fotodokumentace



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)

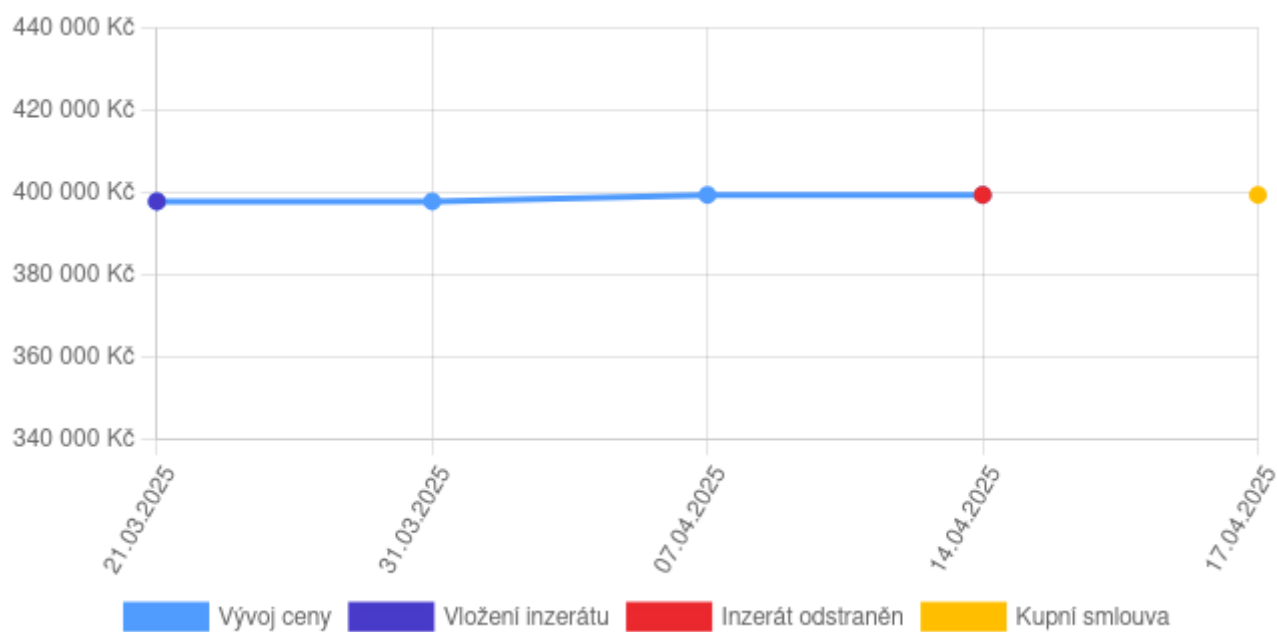
Lokalita	Jílové, Hodkovice nad Mohelkou, okres Liberec	Cena dle KS	399 332 Kč
Datum podpisu KS	17.04.2025	Číslo řízení	V-3204/2025-505
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	11 698 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

Nabízím k prodeji zemědělskou půdu na zemědělských pozemcích v katastrálním území Jílové u Hodkovic nad Mohelkou, obec Hodkovice nad Mohelkou, okres Liberec. Pozemky jsou zapsány na LV 33. Předmětem prodeje je půda na parcelách č.441, 366, 469, 372, 468 a 458. Uvedené pozemky mají výměru 23 396 m² a majitel na nich prodává vlastnictví 11 698 m², z čehož:- 7 587 m² tvoří orná půda,- 1 292 m² tvoří trvalý travní porost,- 2 819 m² tvoří ostatní plocha. Pro více informací o těchto pozemcích mě kontaktujte telefonicky nebo e-mailem. Pozemky nabízím k prodeji v zastoupení vlastníka. Cena je uvedena včetně provize. Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem.

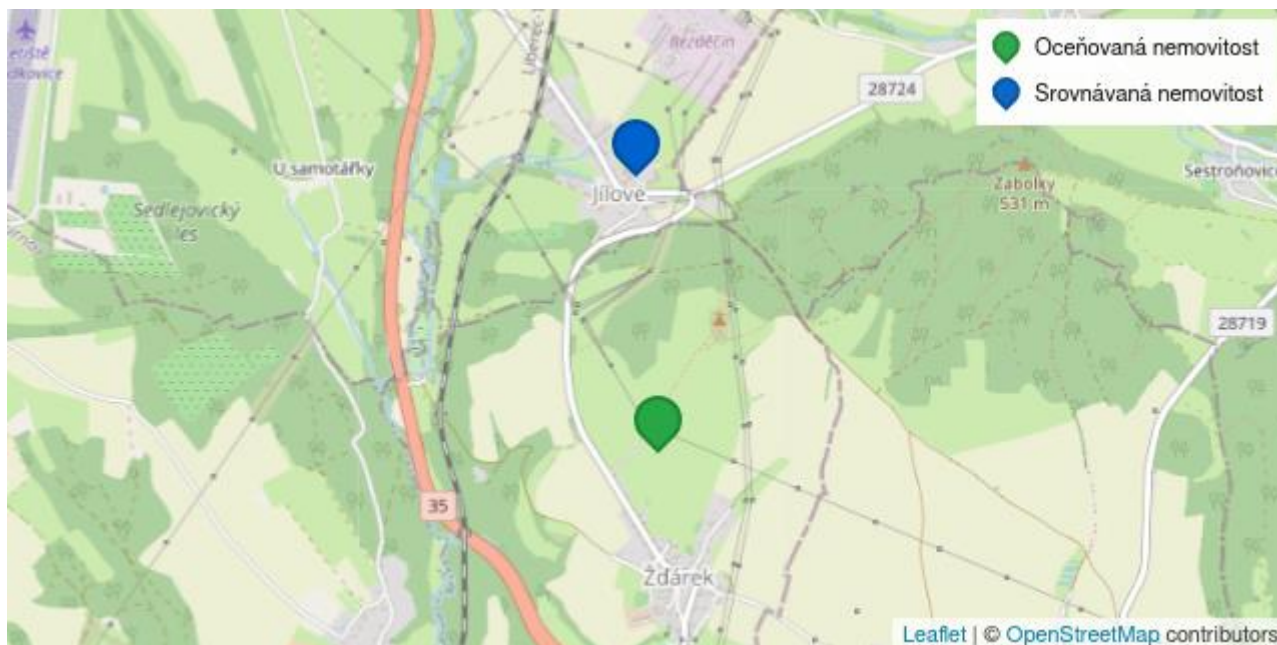
2. Fotodokumentace



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)

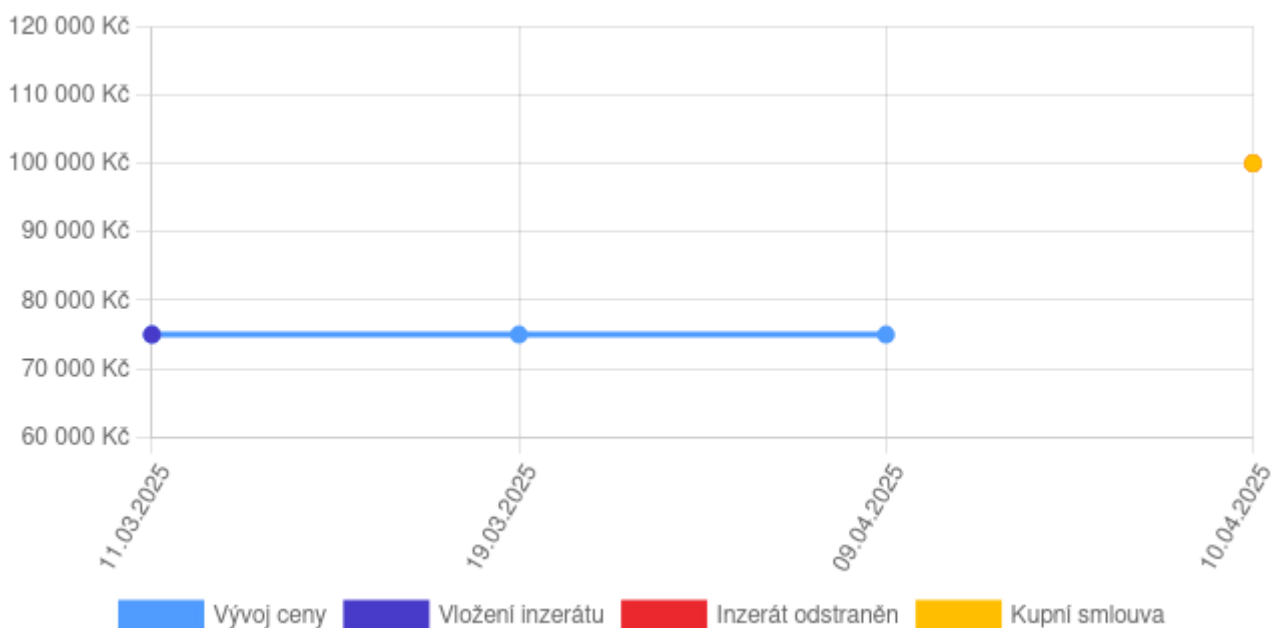
Lokalita	Besedice, Koberovy, okres Jablonec nad Nisou	Cena dle KS	100 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.04.2025	Číslo řízení	V-1879/2025-504
Plyn	Ne	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	2 446 m ²	Poloha nemovitosti	Samota
Využití pozemku	Louka		

Již 10 let jsme vaše pravá ruka přes investice do pozemků. Připojte se i vy k celé řadě investorů, kteří v pozemcích našli stabilní a výnosnou investici. Nabízíme Vám ke koupi louku v katastrálním území Besedice, LV č. 601 o výměře 2446 m². Parcela č. 3484 - o výměře 840m² (Orná půda) Parcela č. 3485 - o výměře 1277m² (Trvalý travní porost) Parcela č. 3486 - o výměře 329m² (Ostatní plocha) Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce. Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zajistíme Vám jednoduchý a transparentní nákupní proces. Vlastník si vyhrazuje právo prodat nejvyšší nabídce. Nepropáste unikátní příležitost, zavolejte a dozvíte se o tomto pozemku více informací.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

