

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 042735/2025

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Mgr. Renata Bárková, insolvenční správce dlužníka Karel Hasenkopf, Opletalova 3124/22, 466 01 Jablonec nad Nisou
<b>Číslo jednací:</b>	KSLB 82 INS 8852/2024
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Kokonínská č.p. 2942/37, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou
<b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b>	26.05.2025
<b>Zpracováno ke dni:</b>	26.05.2025
<b>Zhotovitel:</b>	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 31 stran textu včetně titulního listu a 28 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 31.08.2025

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny:

- podílu 1/2 rodinného domu č.p. 2942/37 a pozemku parc. č. st. 2871, p.p.č. 2141/1 v obci Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Jablonec nad Nisou na listu vlastnictví č. 2290.
- stavby na p.p.č. 2141/1 (původně povolené stavby patrové garáže)

## **2. Účel znaleckého posudku**

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

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku. Byly poskytnuty informace stavebního úřadu a dochovaná stavební dokumentace. Dále sděleny informace o majetkové podstatě.

# **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**

informace zjištěné na stavebním úřadě, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, geometrický plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, částečná stavební dokumentace, postupy ÚZSVM, územní plán

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 2942/37
Adresa předmětu ocenění:	Kokonínská č.p. 2942/37, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Jablonec nad Nisou
Obec:	Jablonec nad Nisou
Ulice:	Kokonínská
Katastrální území:	Jablonec nad Nisou

## 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 26.05.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Zdeněk Mazáček. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Jiří Hasenkopf, Karel Hasenkopf, Mgr. Renata Bárková.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

### Vlastnické právo:

Hasenkopf Jiří, Kokonínská 2942/37, 46601 Jablonec nad Nisou	1/4
Hasenkopf Karel, Kokonínská 2942/37, 46601 Jablonec nad Nisou	1/4
Hasenkopf Karel, Opletalova 3124/22, 46601 Jablonec nad Nisou	1/2

### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 2942/37 a pozemek parc. č. st. 2871, p.p.č. 2141/1 v obci Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Jablonec nad Nisou na listu vlastnictví č. 2290.

Na p.p.č. 2141/1 se nachází stavba, dosud neevidovaná v KN. Tato stavba je samostatným předmětem právních vztahů a je sepsána celá (1/1) v soupisu majetkové podstaty Karla Hasenkopfa, nar. 28.3.1957, sp. zn. KSLB 82 INS 8852/2024.

## 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - nasoulad mezi zákresem a evidencí staveb v KN a skutečností.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis rodinného domu**

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu není půda a má vybudované podkroví. Dům stojí na st.p.č. 2871 s nezakreslenou přístavbou na p.p.č. 2141/1.

Základy má betonové a kamenné, pod přístavbami betonové izolované. Dům je zděný z plných cihel. Tloušťka původní obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou nad sklepem železobetonové, nad 1. a 2.NP původní části dřevěné trémové, nad přístavbami z ocel. nosníků a stropních desek PZD. Střecha je dřevěná sedlová s vikýřem, krytinu tvoří plechové tašky Lindab a hliníkový plech. Klempířské prvky jsou pozinkované. Plášť je zateplen polystyrenem ( v r. 2014). Vnější omítky tvoří barevná akrylátová stěrka.

Dům byl postaven dle stavební dokumentace v roce 1930.

19.7.1972 bylo vydáno MNV v Jablonci nad Jizerou Rozhodnutí o povolení přístavby kůlny a zádveří domu č.p. 2942 pod č.j. Výst.č.j. 371/72/Há. Tyto přístavby byly postaveny a jsou zakresleny v katastrální mapě.

27.6.1986 bylo vydáno MNV v Jablonci nad Jizerou, odborem výstavby a územního plánování Stavební povolení na přístavbu RD a stavbu garáže u domu č.p. 2942 pod č.j.: výst. 760/86/GE. Povolená byla přístavba obytného pokoje o půdorysných rozměrech 4,5x9,2 m a samostatně stojící patrová garáž.

Obě stavby jsou ke dni ocenění postaveny s odchylkami od stavebního povolení ( výstavba v letech 1989 – 1992) a nejsou zkolaudovány, ani vedeny v KN. Jsou zaměřeny geometrickým plánem ing. Ivana Petříka č. 4422-232/2007 ze dne 24.10.2007 ( je přílohou posudku).

Na základě souhlasu stavebního úřadu v Jablonci nad Nisou ze dne 25.5.2012 ( je přílohou posudku) byly provedeny stavební úpravy podkroví RD. Dle sdělení Karla Hasenkopfa ml. neproběhlo schválení dokončené stavby st. úřadem.

V r. 2011 bylo instalováno plynové ústřední topení. V r. 2014 bylo provedeno kompletní zateplení fasády s barevnou akrylátovou fasádní stěrkou.

Vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: bez vad

podlahy: zastaralý prvek, bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako po rekonstrukci, přístavbách a vestavbách.

Dispozice rodinného domu je atypická. V domě se nacházejí ke dni ocenění 3 samostatné byty a obytné podkroví.

1.PP		
Příslušenství	Sklep	12,24 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	11,68 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Kotelna	17,06 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Přístavba kůlny	14,04 m <sup>2</sup>
1.NP		
Ostatní prostory	Zádveří	3,78 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Předsíň	6,18 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	1,46 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Předsíň	1,85 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	5,04 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyně	10,53 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Předsíň	5,52 m <sup>2</sup>
Pokoj	Ložnice	10,94 m <sup>2</sup>
Pokoj	Obývací pokoj v přístavbě	22,66 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyně	14,44 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj v přístavbě	21,16 m <sup>2</sup>
2.NP - přístavba		
Pokoj	Obývací pokoj	37,60 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Lodžie	8,67 m <sup>2</sup>
2.NP		
Ostatní prostory	Předsíň	5,31 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna s WC	6,01 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem	16,27 m <sup>2</sup>
Pokoj	Dětský pokoj	13,69 m <sup>2</sup>
Pokoj	Dětský pokoj	11,27 m <sup>2</sup>
střešní podkroví		
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	42,95 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	8,48 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		273,89 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		308,84 m <sup>2</sup>

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie v části objektu. Obytné místnosti jsou orientované na východ, sever, západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňské linky s vestavěnými spotřebiči. V koupelnách se nachází klasická vana, rohová vana, sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou posuvné zašupovací, dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou obložkové a ocelové a vchodové dveře jsou plastové bezpečnostní.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: keramická dlažba  
chodba: keramická dlažba

koupelna, WC: keramická dlažba  
kuchyně: keramická dlažba  
místnosti: prkenná podlaha, lino, keramická dlažba, vinylová podlaha

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody, vestavěné skříně, digestoř.

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

### **Stavba na p.p.č. 2141/1**

Na pozemku p.č. 2141/1 se nachází stavba, povolená 27.6.1986 MNV v Jablonci nad Jizerou, odborem výstavby a územního plánování pod č.j.: výst. 760/86/GE jako stavba patrové garáže. (viz stavební povolení v příloze). Tato stavba je samostatným předmětem právních vztahů a je sepsána celá (1/1) v soupisu majetkové podstaty Karla Hasenkopfa, nar. 28.3.1957. Tuto skutečnost lze považovat za vadu pozemku p.č. 2141/1 !

Výstavba byla provedena v letech 1989 – 1992 se změnami oproti projektu a povolení. Ke dni ocenění lze stavbu charakterizovat a ocenit jako rekreační domek, neb převládá podlahová plocha, užívaná k bydlení. Namísto garáže v 1.NP bylo vybudováno zádveří, koupelna s WC a pokoj s kk a schodištěm. Stavba má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží, střecha je sedlová s mírným sklonem. Základy jsou betonové. Zdivo 1.PP i 1.NP je ze škvárbetonových tvárníc. Stropy jsou ze stropních desek PZD do ocel. traverz. Na stropu 1.NP je postavena dřevostavba s 1 místností a terasou. Střecha je sedlová s mírným sklonem krytina z hliníkového plechu.

V 1.PP se nachází garáž, přístupná z p.p.č. 2137/2. Podlaha je betonová, vnitřní omítky chybí, vrata jsou plastová vysouvací. V 1.NP se nachází zádveří, koupelna s WC, předsíň a pokoj s kuch. koutem a dřevěným schodištěm do 2.NP. Ve 2.NP se nachází ložnice s východem na terasu.

### **Podlahové plochy Rekreačního domku**

zádveří:	( 1,80*1,77 )	3,19 m <sup>2</sup>
koupelna s WC:	( 1,60*1,90 )	3,04 m <sup>2</sup>
pokoj s kk a schodištěm:	( 3,90*5,48+1,87*1,75 )	24,64 m <sup>2</sup>
ložnice ve 2.NP ( dřevostavba):	( 4,26*4,77 )	20,32 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha domku:		51,19 m <sup>2</sup>

Garáž v 1.PP: 6,93\*3,58= 24,81 m<sup>2</sup>

Podlahy jsou betonové s dlažbou a PVC. Omítky štukové, obklady keramické. Okna jsou plastová s dvojsklem, dveře dřevěné s obložkami.

Domek je napojen na el., vodovod a kanalizaci z domu č.p. 2942. Plyn zaveden není. Topení je zajištěno el. přímotopy, ohřev vody el. bojlerem.

### Upozornění na právní závady domku

Stavba byla povolena jako stavba patrové garáže. Bez souhlasu stavebního úřadu došlo ke změnám před dokončením a ke dni ocenění lze stavbu charakterizovat a ocenit jako rekreační domek. Domek

nebyl dosud zkolaudován. Není jisté, zda stavební úřad stavbu zlegalizuje, nebo vydá příkaz k demolici.

Domek je postaven z větší části na p.p.č. 2141/1, ale částečně zasahuje 2 m<sup>2</sup> na p.p.č. 2138/34 LV 10001 a 6 m<sup>2</sup> na p.p.č. 2137/2 LV 7791 ( pozemky jiných vlastníků). Umístění stavby na pozemcích p.p.č. 2141/1, 2138/34 a 2137/2 není ke dni ocenění právně ošetřeno.

Vjezd do garáže v 1.PP je možný pouze z p.p.č. 2137/2 a není právně ošetřen.

Přístup do 1.NP domku je pouze z p.p.č. 2141/1 a není právně ošetřen.

Domek byl stavěn jako příslušenství RD č.p. 2942. Nemá samostatné přípojky inž. sítí, je napojen na síť RD a tato skutečnost není ke dni ocenění právně ošetřena.

### **Popis pozemku a lokality**

Celková výměra pozemků st. 2871 a p.p.č. 2141/1 činí 398 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků, do ulice jsou plotové rámy s ocel. sloupky a podezdívka. Trvalé porosty tvoří okrasné dřeviny (rhododendron, vrba převislá).

Přístup na p.p.č. 2141/1 je bezproblémový z ulice Kokonínské.

Na p.p.č. 2141/1 se nachází stavba – rekreační domek, povolená jako stavba garáže, dosud nezkolaudovaná, dosud neevidovaná v KN. Tato stavba je samostatným předmětem právních vztahů a je sepsána celá (1/1) v soupisu majetkové podstaty Karla Hasenkopfa, nar. 28.3.1957, sp. zn. KSLB 82 INS 8852/2024. Je předmětem samostatného ocenění.

Rodinný dům je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V Jablonci nad Nisou je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou k oceňované nemovitosti zapsána zástavní práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

### Tabulkový popis

<b>Popis rodinného domu</b>	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	částečné
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	1930
	Rozsah rekonstrukce domu	Přístavba zádveří a zděné kůlny po r.1972, přístavba obytných místností a stavba povolené patrové garáže v r. 1989 – 1992, plynové ústřední topení v r. 2011, stavební úpravy podkroví rodinného domu v r. 2012, výměna oken a zateplení fasády v r. 2014
	Základy	betonové izolované, kamenné
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	keramikobetonové, železobetonové monolitické, dřevěné trémové
	Střecha	sedlová s vikýři
	Krytina střechy	plechové tašky Lindap, plech
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	Zateplení fasády, akrylátová barevná stěrka
	Vnitřní omítky	štukové
Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: bez vad podlahy: zastaralý prvek, bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad	

<b>Popis vnitřních prostor</b>	Dispozice	atypická
	Typ oken	plastová s dvojsklem
	Příslušenství oken	žaluzie v části objektu
	Orientace oken obytných místností	východ, sever, západ
	Koupelna(y)	klasická vana, rohová vana, sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	plastové bezpečnostní

Typ zárubní	obložkové, ocelové		
Vnitřní dveře	posuvné zašupovací, dřevěné plné, dřevěné prosklené		
Osvětlovací technika			
Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	1.PP		
	Příslušenství	Sklep	12,24 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Chodba	11,68 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Kotelna	17,06 m <sup>2</sup>
	Příslušenství	Přístavba kůlny	14,04 m <sup>2</sup>
	1.NP		
	Ostatní prostory	Zádveří	3,78 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Předsíň	6,18 m <sup>2</sup>
	Koupelna, WC	WC	1,46 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Předsíň	1,85 m <sup>2</sup>
	Koupelna, WC	Koupelna	5,04 m <sup>2</sup>
	Kuchyně	Kuchyně	10,53 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Předsíň	5,52 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Ložnice	10,94 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Obývací pokoj v příst.	22,66 m <sup>2</sup>
	Kuchyně	Kuchyně	14,44 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Pokoj v přístavbě	21,16 m <sup>2</sup>
	2.NP - přístavba		
	Pokoj	Obývací pokoj	37,60 m <sup>2</sup>
	Příslušenství	Lodžie	8,67 m <sup>2</sup>
	2.NP		
	Ostatní prostory	Předsíň	5,31 m <sup>2</sup>
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	6,01 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem	16,27 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Dětský pokoj	13,69 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Dětský pokoj	11,27 m <sup>2</sup>
	střešní podkroví		
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	42,95 m <sup>2</sup>	
Koupelna, WC	Koupelna	8,48 m <sup>2</sup>	
Podlahová plocha		273,89 m <sup>2</sup>	
Podlahová plocha vč. příslušenství		308,84 m <sup>2</sup>	
Elektrína	230V a 400V		
Vodovod	vodovod		
Svod splašek	veřejná kanalizace		

	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v domě	ústřední vytápění
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler, plynový kotel
	Podlahy v domě	ostatní: keramická dlažba chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: prkenná podlaha, lino, keramická dlažba, vinylová
	Popis stavu	po rekonstrukci

<b>Popis pozemku rodinného domu</b>	Velikost pozemku	398 m <sup>2</sup>
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	nezkolaudovaná stavba Rekreačního domku s garáží, která je samostatnou věcí a je předmětem samostatného ocenění
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, do ulice plotové rámy, ocel. sloupky a podezdívka
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou k oceňované nemovitosti zapsána zástavní práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 26.05.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

Cena obvyklá:

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita

část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

#### Stavba rekreačního domku na p.p.č. 2141/1

Dle zadání posudku je oceněna pouze stavba domku bez pozemku. Pro získání potřebných vzorků byly prohledány databáze systému INEM (www.inem.cz) a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz). Bohužel se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro určení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky porovnáním sjednaných cen obdobných nemovitostí. Výsledná cena zjištěná pouze dle platného cenového předpisu se v tomto případě určuje jako tržní hodnota.

## **D. POSUDEK**

### **Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena**

#### **Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Adresa předmětu ocenění: Kokonínská 2942  
466 01 Jablonec nad Nisou  
LV: 2290  
Kraj: Liberecký  
Okres: Jablonec nad Nisou  
Obec: Jablonec nad Nisou  
Katastrální území: Jablonec nad Nisou  
Počet obyvatel: 46 226  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 774,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Obsah**

1. RD č.p. 2942
2. Pozemky
3. Porosty

### **Ocenění cenou zjištěnou**

#### **Oceňovací předpis**

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

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,109}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

## Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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, dobré parkovací možnosti	VI	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 - Bez vlivu na cenu.

II 0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,176$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,018$$

### 1. RD č.p. 2942

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	9,10*4,50 =	40,95	2,30 m
1.NP	9,20*9,38+5,75*9,38+1,80*3,10+3,40*5,10 =	163,15	2,94 m
2.NP	9,20*9,38+5,75*9,38 =	140,23	2,72 m
podkroví	9,20*9,38 =	86,30	2,50 m
		<b>430,63 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1.PP	(9,10*4,50)*(2,30) =	94,19
NP	1.NP	(9,20*9,38+5,75*9,38+1,80*3,10+3,40*5,10)*(2,94) =	479,66
NP	2.NP	(9,20*9,38+5,75*9,38)*(2,72) =	381,43
Z	podkroví a zastřešení	(9,20*9,38)*(3,25*0,50)+2,30*4,50*0,50*4,70+5,75*9,38*0,80*0,50 =	186,13

Obestavěný prostor - celkem: **1 141,41 m<sup>3</sup>**

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové a kamenné s novou izolací	S	100
2. Zdivo	cihelné	S	100
3. Stropy	nad sklepem žebet., ostatní dřevěné trémové s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha, pultová nad přístavbou	S	100
5. Krytina	Lindap, plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech - okapy	S	100
7. Vnitřní omítky	štukové	S	100
8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické a dřevěné obklady	S	100
11. Schody	betonové a dřevěné	S	100
12. Dveře	kazetové dřevěné, hladké plné, část. posuvné zašupovací	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	betonová s krytinami nebo dlažbou	S	100
15. Podlahy ostatních místností	kamenná dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler, plynový kotel	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	městská kanalizace	S	100
23. Vybavení kuchyně	kompletní linka se spotřebiči,	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, sprchový kout	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	digestoř, rozvod antén a internetu, žaluzie	S	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40

12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60

Součet upravených objemových podílů 102,41  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: 1,0241

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 975,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0750
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0241
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>7 584,15</b>
<b>Plná cena:</b> 1 141,41 m <sup>3</sup> * 7 584,15 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>8 656 624,65 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 95 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 95 / 160 = 59,4 %  
 Koeficient opotřebení: (1 - 59,4 % / 100)

Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	<b>3 514 589,61 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,018
Cena stavby CS	=	<b>3 577 852,22 Kč</b>
<b>RD č.p. 2942 - cena zjištěná</b>	=	<b>3 577 852,22 Kč</b>

## 2. Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 0,960  
 Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,060

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Vlivy snižující cenu - Na pozemku p.č. 2141/1 se nachází stavba, povolená 27.6.1986 MNV v Jablonci nad Jizerou, odborem výstavby a územního plánování pod č.j.: výst. 760/86/GE jako stavba patrové garáže. (viz stavební povolení v příloze). Tato stavba je samostatným předmětem právních vztahů a je sepsána celá (1/1) v soupisu majetkové podstaty Karla Hasenkopfa, nar. 28.3.1957. Tuto skutečnost lze považovat za vadu pozemku p.č. 2141/1 !	I	-0,15

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 0,960 * 0,850 * 1,060 = \mathbf{0,865}$$

### 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	2 774,-	0,865		2 399,51

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2871	107	2 399,51	256 747,57
§ 4 odst. 1	zahrada	2141	291	2 399,51	698 257,41
Stavební pozemky - celkem			398		<b>955 004,98</b>

**Pozemky - cena zjištěná celkem = 955 004,98 Kč**

### 3. Porosty

#### Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedin.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
rododendron (azalka) japonský na pozemku p.č.: 2141/1			20 roků	1,00 ks
Vřesovištní dřeviny II	1 680,-		1 680,-	1 680,-
vrba – botanické a okrasné druhy na pozemku p.č.: 2141			10 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	520,-		520,-	520,-
Součet:				2 200,-
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)			*	1,100
Celkem - okrasné rostliny [ Kč ]			=	1 815,-

**Porosty = 1 815,- Kč**

## Výsledky analýzy dat

1. RD č.p. 2942	3 577 852,20 Kč
2. Pozemky	955 005,- Kč
3. Porosty	1 815,- Kč

**Cena zjištěná - celkem:** **4 534 672,20 Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:** **4 534 670,- Kč**

slovy: Čtyři miliony pět set třicet čtyři tisíc šest set sedmdesát Kč

**Cena zjištěná podílu 1/2 po zaokrouhlení dle § 50:** **2 267 335,- Kč**

## Rekreační domek

### Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění:	Kokonínská 2942 466 01 Jablonec nad Nisou
LV:	2290
Kraj:	Liberecký
Okres:	Jablonec nad Nisou
Obec:	Jablonec nad Nisou
Katastrální území:	Jablonec nad Nisou
Počet obyvatel:	46 226

## Obsah

1. Rekreační domek

## Ocenění cenou zjištěnou

### Oceňovací předpis

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

**1. Rekreační domek** - není zapsán v KN, je postaven na pozemku p.č. 2141/1 a zasahuje částečně na pozemky p.č. 2137/2 a 2138/34

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jablonec nad Nisou
Stáří stavby:	35 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 816,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	4,50*8,0	=	36,00 m <sup>2</sup>
1.NP:	4,50*8,0+2,60*2,60	=	42,76 m <sup>2</sup>
2.NP:	4,50*5,20	=	23,40 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	36,00 m <sup>2</sup>	2,30 m
1.NP:	42,76 m <sup>2</sup>	2,60 m
2.NP:	23,40 m <sup>2</sup>	2,30 m

### Obestavěný prostor

1.PP:	(4,50*8,0)*(2,30)	=	82,80 m <sup>3</sup>
1.NP:	(4,50*8,0+2,60*2,60)*(2,60)	=	111,18 m <sup>3</sup>
2.NP:	(4,50*5,20)*(2,30)	=	53,82 m <sup>3</sup>
zastřešení:	4,50*5,20*0,50*0,5	=	5,85 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>253,65 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	42,76 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	102,16 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,39

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby: rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): žádné nebo pouze přípojka elektrické	I	-0,10

energie

6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění elektrickou nebo plynem,	II	-0,04
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: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zastavěné stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: významně snižující cenu	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 35 let:

$$s = 1 - 0,005 * 35 = \mathbf{0,825}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,825 = \mathbf{0,561}$$

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,930}$$

## Index polohy pozemku

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - míně RD č.p. 2942	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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, dobré parkovací možnosti	VI	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: Vlivy snižující cenu - stavba bez legalizovaného přístupu přes pozemky jiných vlastníků. Na pozemku p.č. 2141/1 se nachází stavba, povolená 27.6.1986 MNV v Jablonci nad Jizerou, odborem výstavby a územního plánování pod č.j.: výst. 760/86/GE jako stavba patrové garáže. (viz stavební povolení v příloze), stavba částečně zasahuje na pozemky p.č. 2138/34 a 2137/2 jiných vlastníků, stavba bez legalizovaného napojení na přípojky. Výstavba byla provedena s nelegalizovanými změnami oproti projektu a povolení, dosud nezkolaudována.	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,760}$$

### Ocenění

$$\begin{aligned} \text{Základní cena upravená ZCU} &= ZC * I_V = 4\,816,- \text{ Kč/m}^3 * 0,561 = 2\,701,78 \text{ Kč/m}^3 \\ \text{CS}_P &= OP * ZCU * I_T * I_P = 253,65 \text{ m}^3 * 2\,701,78 \text{ Kč/m}^3 * 0,930 * 0,760 = 484\,374,63 \text{ Kč} \end{aligned}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{484\,374,63 \text{ Kč}}$$

### Výsledky analýzy dat

$$1. \text{ Rekreční domek} \quad 484\,374,60 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena zjištěná - celkem:} \quad \mathbf{484\,374,60 \text{ Kč}}$$

$$\text{Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:} \quad \mathbf{484\,370,- \text{ Kč}}$$

slovy: Čtyři sta osmdesát čtyři tisíc tři sta sedmdesát Kč

# Ocenění tržním porovnáním

## Metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### **Rodinný dům Kokonínská č.p. 2942/37, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou**

Kokonínská č.p. 2942/37, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Kokonínská č.p. 2942/37, Jablonec nad Nisou,	274 m <sup>2</sup>	po rekonstrukci	398 m <sup>2</sup>	bez vedlejších staveb a garáže	Právní závady na pozemku stojí stavba jiného vlastníka
1	Kokonínská č.p. 4030/44, Jablonec nad Nisou,	200 m <sup>2</sup>	dobrý	951 m <sup>2</sup>	přistavěná garáž	Bez právních závad
2	Lesní č.p. 1017/5, Jablonec nad Nisou,	280 m <sup>2</sup>	dobrý	1745 m <sup>2</sup>	zděné kůlny, v suterénu dvougaráž	Bez právních závad
3	U Balvanu č.p. 2393/7, Jablonec nad Nisou,	142 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	413 m <sup>2</sup>	samostatná garáž	Bez právních závad
4	Fibichova č.p. 128/14, Jablonec nad Nisou,	160 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	611 m <sup>2</sup>	přistavěná garáž	Bez právních závad
5	Podhorská č.p. 997/119, Jablonec nad Nisou,	360 m <sup>2</sup>	dobrý	243 m <sup>2</sup>	velké zděné kůlny	Bez právních závad
6	Vrkoslavická č.p. 4020/18a, Jablonec nad Nisou	224 m <sup>2</sup>	dobrý	634 m <sup>2</sup>	v suterénu je garáž	Bez právních závad

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen Kč	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	37 500,00 Kč	1	37 500,00	1	1.04	0.9	1.26 <sup>1</sup>	1.05	1.1	1.3621608	27 529,79 Kč
2	21 607,14 Kč	1	21 607,14	1.05	1	0.9	1.3 <sup>2</sup>	1.09	1.1	1.4729715	14 669,08 Kč
3	21 126,76 Kč	1	21 126,76	1.05	1.07	0.8 <sup>3</sup>	1.02	1.05	1.1	1.05887628	19 952,06 Kč
4	30 000,00 Kč	1	30 000,00	0.95	1.06	0.8 <sup>4</sup>	1.16	1.05	1.1	1.07934288	27 794,69 Kč
5	23 583,33 Kč	1	23 583,33	1	0.96	0.9	0.82	1.04	1.1	0.810502	29 097,22 Kč
6	21 428,57 Kč	1	21 428,57	0.95	1.03	0.9	1.17	1.05	1.1	1.190066	18 006,20 Kč
Celkem průměr										22 841,51 Kč	
Minimum										14 669,08 Kč	
Maximum										29 097,22 Kč	
Směrodatná odchylka - s										6 069,03 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										16 772,48 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										28 910,54 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 redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
<sup>1</sup> [K4; č.1] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší											
<sup>2</sup> [K4; č.2] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší											
<sup>3</sup> [K3; č.3] srovnávaná nemovitost je výrazně horší											
<sup>4</sup> [K3; č.4] srovnávaná nemovitost je výrazně horší											

Porovnávané vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), technickém stavu (zohledněno koef. K3), velikostí pozemku (zohledněno koef. K4), dalšími vlastnostmi, rozsahem vedlejších staveb a venkovních úprav (zohledněno koef. K5), Koeficient K6 umožňuje zohlednit úvahu odhadce.

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

$$\begin{aligned}
 & 22\,841,51 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad \quad \quad * 274 \text{ m}^2 \\
 & \hline
 & = 6\,258\,573 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**6 259 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Kokonínská č.p. 2942/37, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Kokonínská č.p. 2942/37, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	274 m <sup>2</sup>	po rekonstrukci	398 m <sup>2</sup>	bez vedlejších staveb a garáží	na pozemku stojí stavba jiného vlastníka
1	Kokonínská č.p. 4030/44, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	200 m <sup>2</sup>	dobrý	951 m <sup>2</sup>	přistavěná garáž	Bez právních závad
2	Lesní č.p. 1017/5, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	280 m <sup>2</sup>	dobrý	1745 m <sup>2</sup>	zděné kůlny, v suterénu dvougaráž	Bez právních závad
3	U Balvanu č.p. 2393/7, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	142 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	413 m <sup>2</sup>	samostatná garáž	Bez právních závad
4	Fibichova č.p. 128/14, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	160 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	611 m <sup>2</sup>	přistavěná garáž	Bez právních závad
5	Podhorská č.p. 997/119, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	360 m <sup>2</sup>	dobrý	243 m <sup>2</sup>	velké zděné kůlny	Bez právních závad
6	Vrkošlavická č.p. 4020/18a, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	224 m <sup>2</sup>	dobrý	634 m <sup>2</sup>	v suterénu je garáž	Bez právních závad

## Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	37 500,00 Kč	1	37 500,00 Kč
2	21 607,14 Kč	1	21 607,14 Kč
3	21 126,76 Kč	1	21 126,76 Kč
4	30 000,00 Kč	1	30 000,00 Kč
5	23 583,33 Kč	1	23 583,33 Kč
6	21 428,57 Kč	1	21 428,57 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	21 126,76 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	37 500,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.78
Střední hodnota			25 874,30 Kč
Medián			22 595,24 Kč
Rozdíl max-min			16 373,24 Kč

Základní cena: 25 874,30 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny: 25 874,30 Kč \* 0,9000 = 23 286,87 Kč/m<sup>2</sup>

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

23 286,87 Kč/m<sup>2</sup>

\* 274 m<sup>2</sup>

= 6 380 602 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**6 381 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky MFČR

Kokonínská č.p. 2942/37, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Kokonínská č.p. 2942/37, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	274 m <sup>2</sup>	po rekonstrukci	398 m <sup>2</sup>	bez vedlejších staveb a garáží	na pozemku stojí stavba jiného vlastníka
1	Kokonínská č.p. 4030/44, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	200 m <sup>2</sup>	dobrý	951 m <sup>2</sup>	přistavěná garáž	Bez právních závad
2	Lesní č.p. 1017/5, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	280 m <sup>2</sup>	dobrý	1745 m <sup>2</sup>	zděné kůlny, v suterénu dvougaráž	Bez právních závad
3	U Balvanu č.p. 2393/7, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	142 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	413 m <sup>2</sup>	samostatná garáž	Bez právních závad
4	Fibichova č.p. 128/14, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	160 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	611 m <sup>2</sup>	přistavěná garáž	Bez právních závad
5	Podhorská č.p. 997/119, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	360 m <sup>2</sup>	dobrý	243 m <sup>2</sup>	velké zděné kůlny	Bez právních závad
6	Vrkošlavická č.p. 4020/18a, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	224 m <sup>2</sup>	dobrý	634 m <sup>2</sup>	v suterénu je garáž	Bez právních závad

## Vyloučení extrémní hodnoty

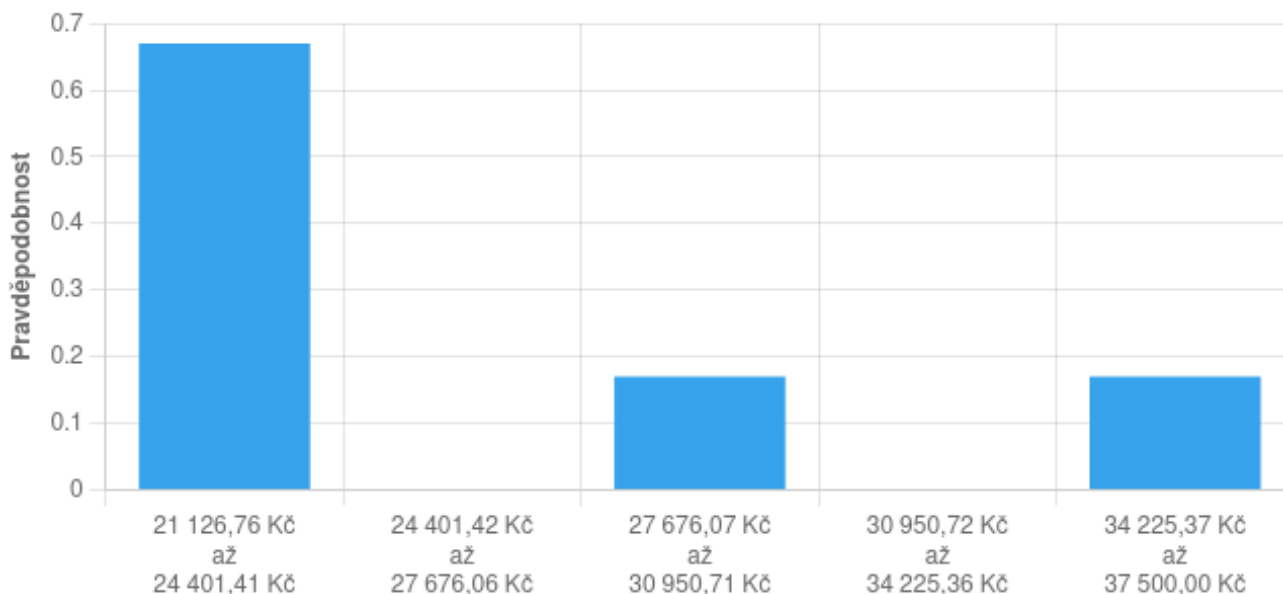
### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	37 500,00 Kč	1	37 500,00 Kč
2	21 607,14 Kč	1	21 607,14 Kč
3	21 126,76 Kč	1	21 126,76 Kč
4	30 000,00 Kč	1	30 000,00 Kč
5	23 583,33 Kč	1	23 583,33 Kč
6	21 428,57 Kč	1	21 428,57 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	21 126,76 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	37 500,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.78
<b>Aritmetický průměr</b>			<b>25 874,30 Kč</b>

### Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
21 126,76 Kč	až	24 401,41 Kč	4	0.67
24 401,42 Kč	až	27 676,06 Kč	0	0
27 676,07 Kč	až	30 950,71 Kč	1	0.17
30 950,72 Kč	až	34 225,36 Kč	0	0
34 225,37 Kč	až	37 500,00 Kč	1	0.17

### Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 21 126,76 Kč/m<sup>2</sup> do 24 401,41 Kč/m<sup>2</sup>  
\* 274 m<sup>2</sup>  
od 5 788 732,00 Kč do 6 685 986,00 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**od 5 789 000 Kč do 6 686 000 Kč**

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

**Výsledek dle cenového předpisu**

RD č.p. 2942/37, st.p.č. 2871 a p.p.č. 2141/1	4 534 670 Kč
Stavba rekreačního domku na p.p.č. 2141/1	<b>484 370 Kč</b>

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

**6 259 000 Kč**

**Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

**6 381 000 Kč**

**Výsledek dle metodiky MFČR**

**od 5 789 000 Kč do 6 686 000 Kč**

<b>Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti</b>	
<b>Kladné vlivy</b>	<b>Záporné vlivy</b>
- velická užitná podlahová plocha, dobrý stav stavby	- malý pozemek, nezkolaudovaná přístavba a stavba původně povolené garáže, nesoulad s evidencí v KN a další právní závady

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.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání. Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

## Stavba rekreačního domku na p.p.č. 2141/1

Bohužel se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro určení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky porovnáním sjednaných cen obdobných nemovitostí. Výsledná cena zjištěná pouze dle platného cenového předpisu se v tomto případě určuje jako tržní hodnota.

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny:

- podílu 1/2 rodinného domu č.p. 2942/37 a pozemku parc. č. st. 2871, p.p.č. 2141/1 v obci Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Jablonec nad Nisou na listu vlastnictví č. 2290.
- stavby na p.p.č. 2141/1 (původně povolené stavby patrové garáže)

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 1/2 rodinného domu č.p. 2942/37 a pozemku parc. č. st. 2871, p.p.č. 2141/1 v k.ú. Jablonec nad Nisou v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**3 129 500,- Kč**

Slovy: třimilionystodvacetdevěttisícpětset korun českých

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota stavby na p.p.č. 2141/1 v k.ú. Jablonec nad Nisou v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**484 370,- Kč**

Slovy: čtyřistaosmdesátčtyřtisícčtristasedmdesát korun českých

## Vypracoval:

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

Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 31.08.2025



.....  
Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 042735/2025.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

Výpis z katastru nemovitostí,

Katastrální mapa,

Ortofoto mapa,

Geometrický plán č. 4422-232/2007

Výřez z územního plánu,

Situační mapa,

Stavební povolení pro přístavbu obytného pokoje a patrové garáže

Souhlas stavebního úřadu v Jablonci nad Nisou ze dne 25.5.2012 k provedení stavebních úprav podkroví RD

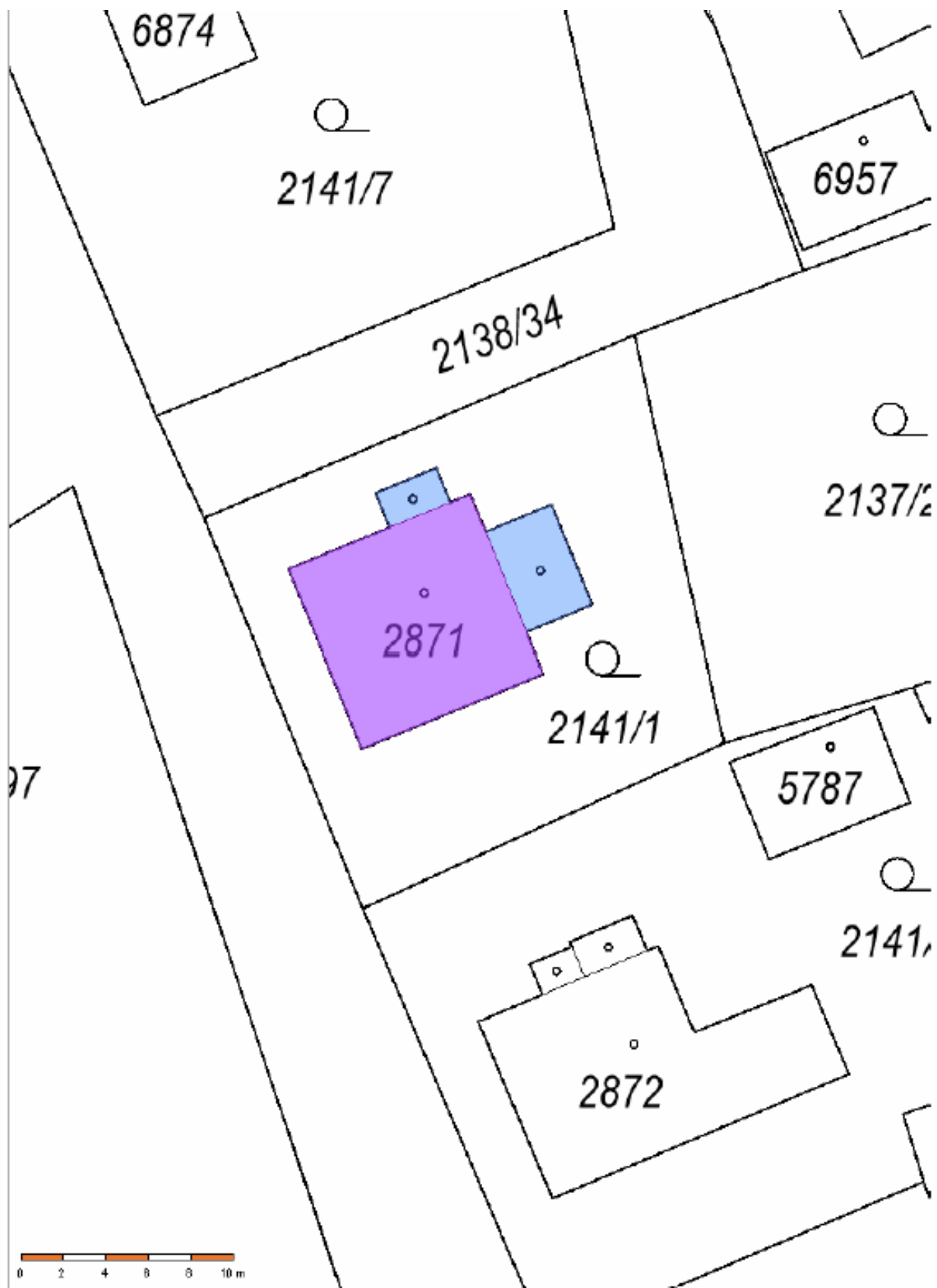
Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

# **I. PŘÍLOHY**

**Výpis z katastru nemovitostí**





# Ortofoto mapa



# Geometrický plán

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav				Nový stav									
Datační pozemku parc.číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Izbový využití	Datační pozemku parc.číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Izbový využití	Typ stavby Izbový využití	Izbov. úrovně víměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Datační dílu
<small>Číslo listu vlastnictví a pozemku označený v katastru nemovitostí                  Číslo listu vlastnictví a pozemku označený v evidenci</small>													
st.287/1	1	07	zast.pl. rodinný dům	st.287/1	1	06	zast.pl.	zast.pl. rodinný dům	2	st.287/1 2141/1	2290 2290	1 07 53	a, celá b+c
2137/2	4	31	zahrad.	2137/2	4	25	zahrad.		2			1 66	
				st.6757/2		6	zast.pl.	zast.pl. garáž	2	2137/2	7791		6
2138/34	2	91	ostatní plocha ostatní komunikace	2138/34	2	89	ostatní plocha ostatní komunikace		2				
				st.6767/3		2	zast.pl.	zast.pl. garáž	2	2138/34	60000		2
2141/1	2	91	zahrad.	2141/1	2	04	zahrad.		2				
				st.6767/1		28	zast.pl.	zast.pl. garáž	2	2141/1	2290		28
	11	20			11	20							

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu									
Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra ha	BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle evidenci		Kód BPEJ	Výměra ha	BPEJ na dílu parcely
zjednotěná	zjednotěná				zjednotěná	zjednotěná			
2137/2		83454	4	25	2141/1		83454	1	65
							84089	2	29
								2	04

PC - 976/2004 - 504  
 & STRANY

77

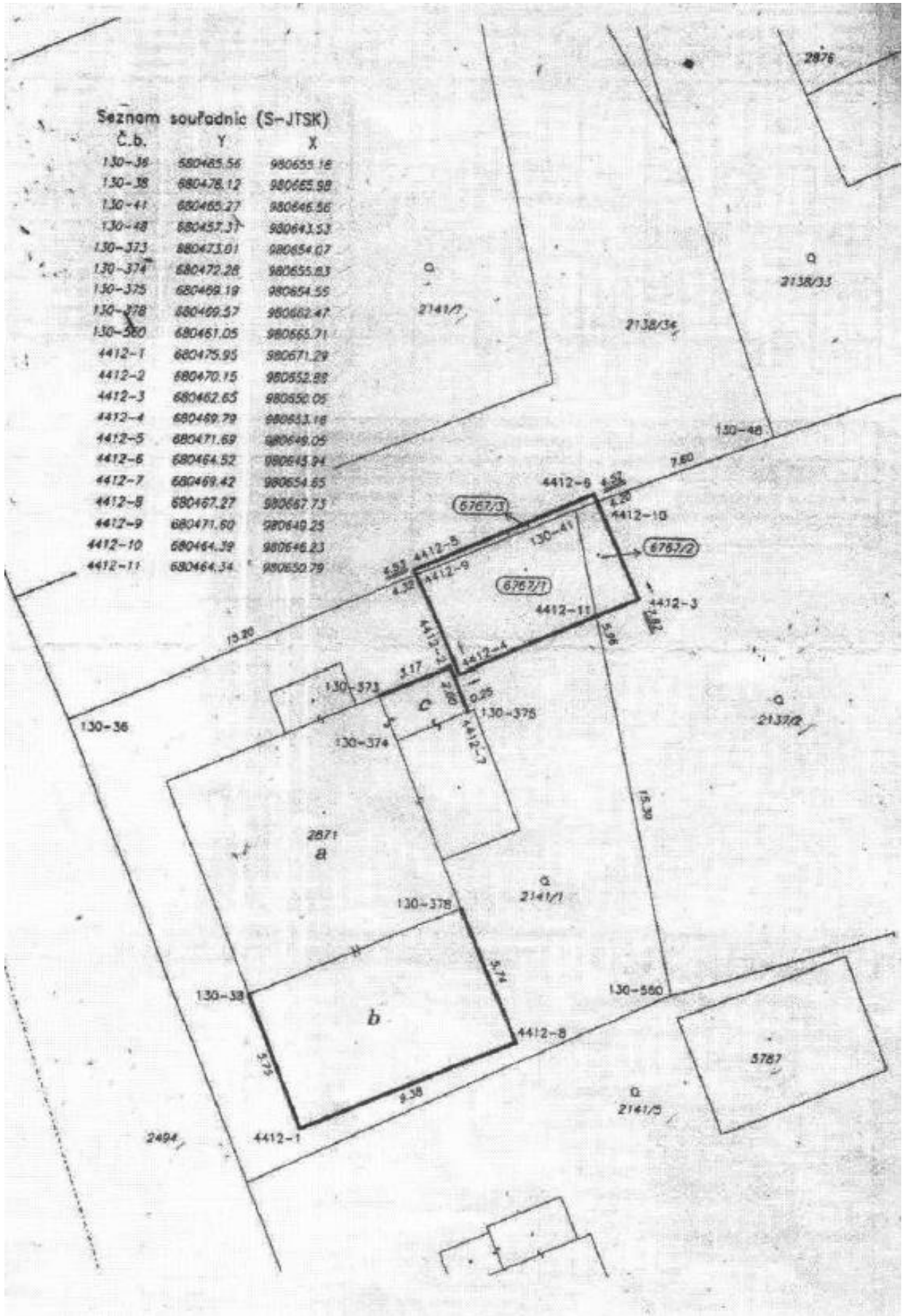
PRO: KSLB 82 INS 8852/2004 - 13 - G

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

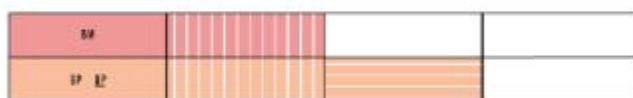
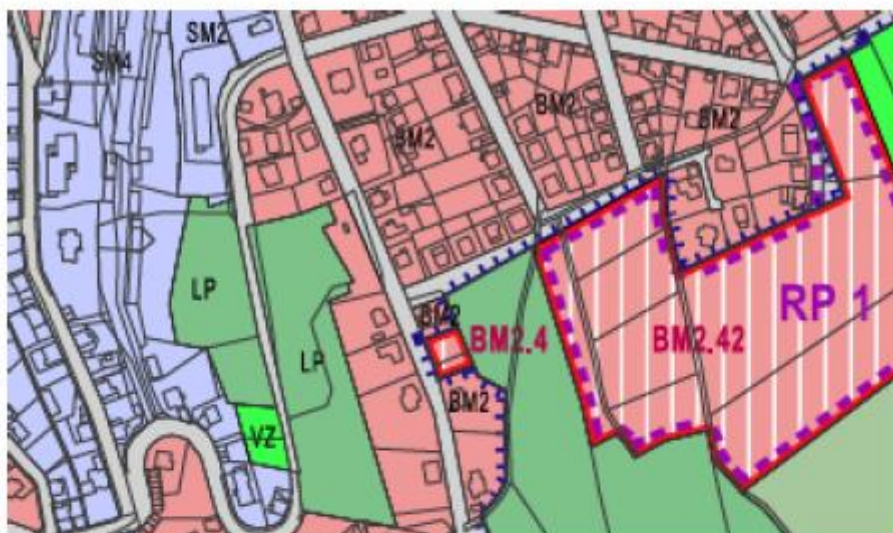
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> pro vyznačení budovy a změny vnějšího obvodu budovy Zhotovitel: <b>GEODEZIE</b> Liberecká 59 Jablonec nad Nisou 466 01 tel./fax 483 313 068 Číslo plánu: 4422 - 232/2007 Obec: Jablonec nad Nisou Katastrální území: Jablonec nad Nisou Mapový list: DKM Měřítko: 1:2000 Datum: 24.10.2007	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům Ing. Ivan Petřík Dne 24.10.2007	Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s obsahem parcel Katastrální úřad pro Liberecký kraj Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou Dne 1. XI. 2007
	Geometrický plán svědčí úředně oprávněný zeměměřičský inženýr Ing. Ivan Petřík Dne 24.10.2007	Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště souhlasí Dne 1. XI. 2007

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Č.b.	Y	X
130-36	680485.56	980655.16
130-38	680478.12	980665.98
130-41	680465.27	980646.56
130-48	680457.37	980643.53
130-373	680473.01	980654.07
130-374	680472.28	980655.83
130-375	680469.19	980654.59
130-378	680469.57	980662.47
130-560	680461.05	980665.71
4412-1	680475.95	980671.29
4412-2	680470.15	980652.88
4412-3	680462.65	980650.05
4412-4	680469.79	980653.18
4412-5	680471.69	980649.05
4412-6	680464.52	980643.24
4412-7	680469.42	980654.55
4412-8	680467.27	980667.73
4412-9	680471.60	980649.25
4412-10	680464.39	980646.23
4412-11	680464.34	980650.79



## Územní plán



Plochy bydlení - městské  
Plochy bydlení - příměstské

## Situace



## Stavební povolení pro přístavbu obytného pokoje a patrové garáže

MĚSTSKÝ NÁRODNÍ VÝBOR V JABLONCI NAD NISOU — ODBOR VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

C. j.: výst. 760/86/GE

Dne 27.6.1986

Vyřizuje: Gerš

Telefon: 22733



**Barbora a Karel Hasenkopfevi**

**Kokonínská 37**

**Jablonec nad Nisou**

Věc:

Stavební povolení na přístavbu RD č.p. 2942 a stavbu garáže

### Stavební povolení

Dne 27.5.1986 jste požádali o vydání stavebního povolení na přístavbu RD a stavbu garáže u domu č.p. 2942, Kokonínská 37, Jbc

Na základě Vaší žádosti, po projednání se známými účastníky řízení a po ohledání na místě samém, na základě doložených písemných vyjádření zainteresovaných stran, podle ustanovení § 46 zák. č. 71/1967 Sb. a § 62 zák. č. 50/1976 Sb. vyhovuje odbor výstavby a ÚP MěstNV v Jablonci nad Nisou podané žádosti a

**povoluje**

stavbu **patrové garáže na ppčk. 2141/1 a přístavbu domu č.p. 2942, Kokonínská 37, Jablonec nad Nisou** v rozsahu daném tímto rozhodnutím.

Popis stavby:

**Jedná se o přístavbu obytného pokoje o půdorysných rozměrech 4,5m x 9,2 m a samostatně stojící patrovou garáž.**

Pro stavbu se stanoví tyto závazné podmínky:

1. Stavba musí být v souladu s tímto rozhodnutím. Jakékoliv změny musí být předem schváleny stavebním úřadem.
2. Stavba musí být dokončena do 30.6.1989
3. Na stavbě musí být veden jednoduchý záznam o vypomáhajících osobách.

4. Tabulka „Stavba povolena“ musí být po dobu stavby umístěna na viditelném místě a chráněna před poškozením.
5. Stavba bude umístěna dle schváleného situačního plánu.
6. Stavba bude provedena svépomocí.
7. Odborný dozor na stavbě bude vykonávat **Karel Pásek, Sokolinská 37, Jbc**
8. Po skončení všech prací požádáte písemně u stavebního úřadu o kolaudaci, kde předložíte:
  - revizní zprávu o elektroinstalaci
  - geometrický plán zaměření nebo objednávku u Střediska geodézie v Jablonci n. N.
9. Stavba je povolena jako provizorní na dobu 5 let bez nároku na náhradní pozemek.
10. Fasáda bude uvedena do původního stavu a barva bude přizpůsobena barvě stávající fasády.

Podle vyhl. MF ČSR č. 162/1976 Sb. Vám vyměřujeme správní poplatek ve výši Kčs **200,-**

#### Odůvodnění:

Stavební úřad přezkoumal ve stavebním řízení předložené podání podle § 62 zák. číslo 50/1976 Sb. a neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

~~Stavba byla doporučena komisí výstavby MěstNV.~~

#### Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat k odboru výstavby a ÚP ONV v Jablonci nad Nisou do 15 dnů ode dne oznámení tohoto rozhodnutí podáním u zdejšího odboru.

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci (§ 52 zák. č. 71/1967 Sb.).

Příloha:

1× potvrzená dokumentace

1× tabulka

Na vložení:

1) ONV MěstNV

2) SG

3) soudce Jaroslav Čížka, Sokolinská 39, Jbc

4) OVLHZ ONV



Vedoucí odboru VÚP MěstNV

JUDr. Jiří Šiška

*(Handwritten signature)*

# Souhlas stavebního úřadu v Jablonci nad Nisou ze dne 25.5.2012



MAGISTRÁT MĚSTA JABLONEC NAD NISOU  
ODBOR STAVEBNÍ A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, STAVEBNÍ ÚŘAD

MÍROVÉ NÁMĚSTÍ 19, 467 51 JABLONEC NAD NISOU

Spisová značka: 739/2012/SÚ/Mi  
Č.j.: 38908/2012  
Vyřizuje: Mikulová Simona  
Tel.: 483 357 243  
Fax: 483 357 353  
E-mail: mikulova@mestojablonec.cz  
Vyhотовeno dne: 25.5.2012



**Karel Hasenkopf**  
Kokonínská č.p. 2942/37  
466 01 Jablonec nad Nisou

## SOUHLAS S PROVEDENÍM OHLÁŠENÉ STAVBY

Magistrát města Jablonec nad Nisou, odbor stavební a životního prostředí, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), posoudil podle § 104 až 106 stavebního zákona ohlášení:

stavebních úprav podle § 104 odst. 2 písm. n) stavebního zákona (dále jen "ohlášení"), které dne 9.5.2012 podal

**Karel Hasenkopf, nar. 1.5.1980, Kokonínská č.p. 2942/37, 466 01 Jablonec nad Nisou** (dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení podle § 106 stavebního zákona vydává

**s o u h l a s**

s provedením ohlášené stavby

**stavební úpravy podkroví rodinného domu,  
Kokonínská č.p.2942 / 37, Jablonec nad Nisou**

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 2871 v katastrálním území, části obce a obci Jablonec nad Nisou.

Stavba obsahuje:

Vzhledem ke stavu střešní krytiny a stavebním úpravám v podkroví je nutné provést novou konstrukci krovu a položit novou střešní krytinu.

Stávající krokve, sloupky, vaznice, střešní krytina a štítové stěny budou odbourány. Dále bude rozebrána stávající prkenná podlaha podkroví a odstraněn násyp mezi stropními trámy a bude rozebráno stávající dřevěné schodiště, trámy a podhled v místě nového schodiště do podkroví.

Stávající okno v 2.N.P. bude vybouráno a bude zde proveden vstup na novou terasu.

Zastřešení přístavku bude odbouráno a bude provedena nová terasa.

Při stavebních úpravách bude provedeno zesílení obvodové nosné stěny v 2.N.P., na které budou uloženy stávající pozednice. Toto zdívo bude provedeno z cihel POROTHERM

tl. 250 mm a nová stěna bude v rastru 1 m kotvena do stávající obvodové zdi. Nově budou vyžděny štitové stěny z cihel POROTHERM tl.300 mm. Nové příčky budou sádkartonové. Stávající stropní trámy zůstanou, některé budou zpevněny a někde budou ke stávajícím přidány nové trámy. V místě nového schodiště budou stropní trámy odstraněny.

Schodnice nového schodiště do podkrovní budou ocelové profily I č.120, na kterých budou uloženy celodřevěné stupnice a podstupnice. Součástí schodiště bude dřevěné zábradlí vč. madla osazeného ve výšce 900 mm.

Pozednice budou zachovány, na ně budou uloženy nové krokve v max. osové vzdálenosti 1,0 m. Všechny dřevěné konstrukce krovu budou očištěny a chemicky ošetřeny prostředky proti dřevokazným houbám, plísní a hmyzu.

Nový krov bude klasický dřevěný sedlový s vaznicemi. Vaznice budou neseny dřevěnými sloupky a na krajích budou uloženy na novém obvodovém zdivu štitových stěn z cihel POROTHERM.

Sedlová střecha je navržena dvouplášťová. Klempířské prvky budou provedeny z poplastovaného plechu LINDAB. Střešní krytina ETERNIT v černé barvě. Konstrukce nového vikýře na severozápadní straně bude tvořena dřevěnými sloupky se vzpěrami a vaznicí.

Tepelná izolace sedlové střechy bude provedena mezi krokve a mezi kleštiny vložení izolace ORSIL nebo ORSTROP tl. 220 mm. Na sádkartonový podhled podkrovní bude ještě vložena tepelná izolace tl. 40 mm.


Na fasádu bude proveden kontaktní zateplovací systém s tepelnou izolací polystyren tl. 100 mm.

#### Poučení:

Stavební úřad ověří předloženou projektovou dokumentaci. Jedno její vyhotovení si ponechá, druhé zašle stavebníkovi.

Souhlas platí po dobu 12 měsíců; nepozbývá však platnosti, pokud v této době bude s ohlášenou stavbou započato. Lhůta začíná běžet dnem následujícím po dni, kdy byl stavebníkovi doručen souhlas, nebo dnem následujícím po dni, kdy uplynulo 40 dnů od ohlášení.

MAGISTRAT MĚSTA  
Jablonec nad Nisou  
odbor stavební a životního prostředí

  
Ing. Mgr. Ivana Římnáčová  
vedoucí odboru stavebního a životního prostředí

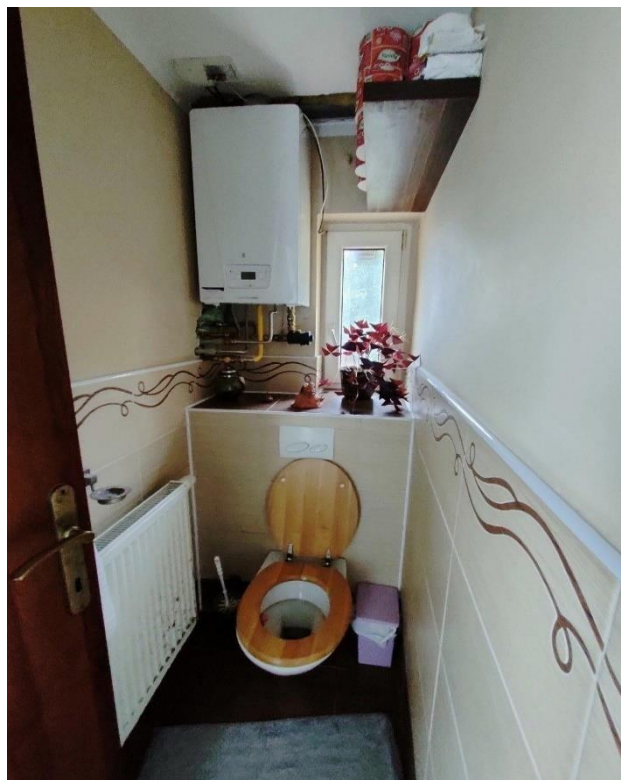
#### Obdrží:

Karel Hasenkopf, Kokonínská č.p. 2942/37, 466 01 Jablonec nad Nisou

## Fotodokumentace předmětu ocenění



kotelna



WC v 1.NP



sklep



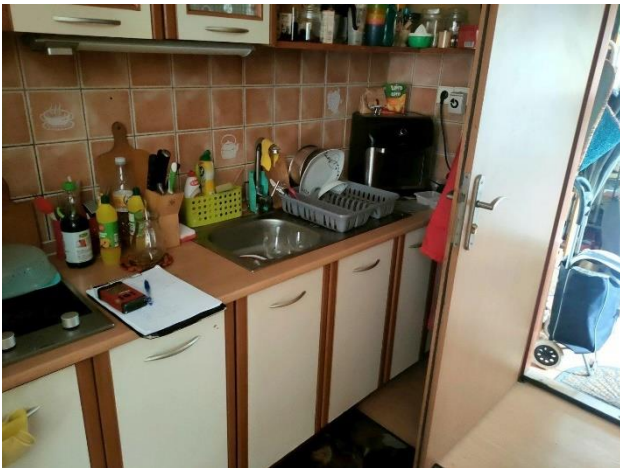
Ložnice v 1.NP



Pokoj v přístavbě 1.NP



Dětský pokoj ve 2.NP



Kuchyň v 1.NP



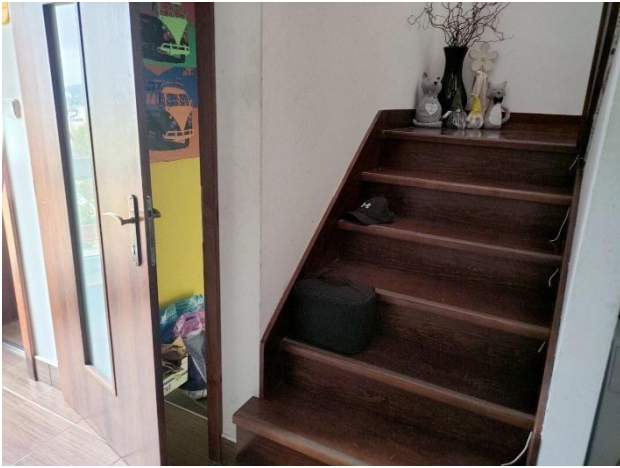
Pokoj v přístavbě ve 2.NP



Kuchyň ve 2.NP



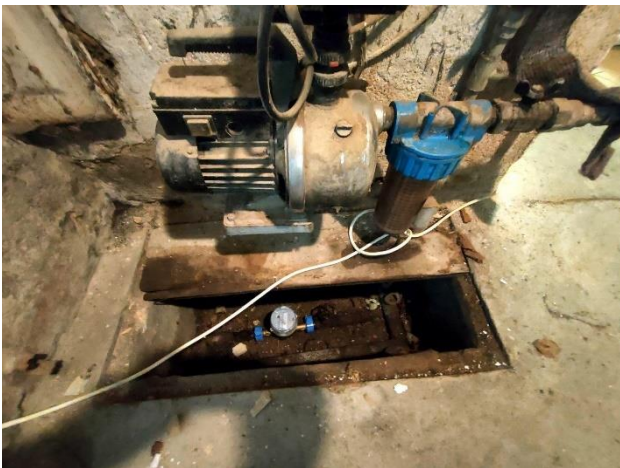
Koupelna s WC v 1.NP



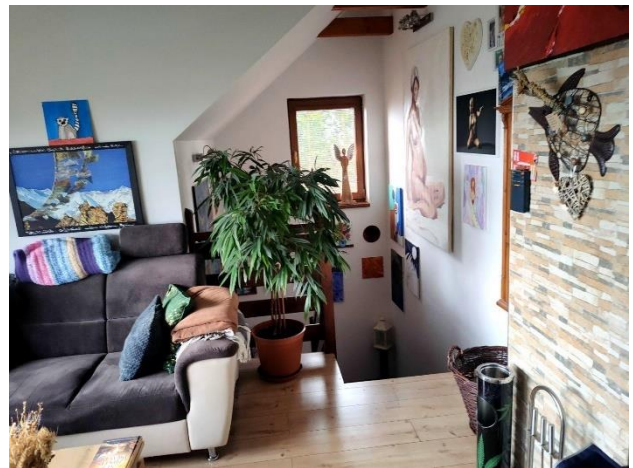
Schodiště do 2.NP



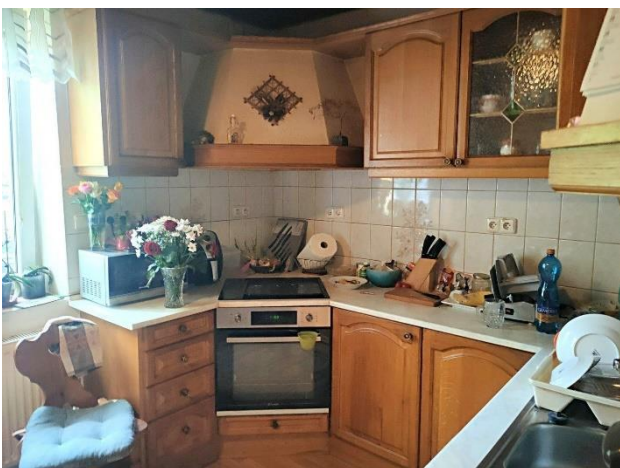
Půdní vestavba



Vodoměr ve sklepě



Půdní vestavba



Kuchyň



Koupelna v půdní vestavbě



Pokoj v přístavbě v 1.NP



Koupelna ve 2.NP



Pohled z ulice



Dětský pokoj ve 2.NP



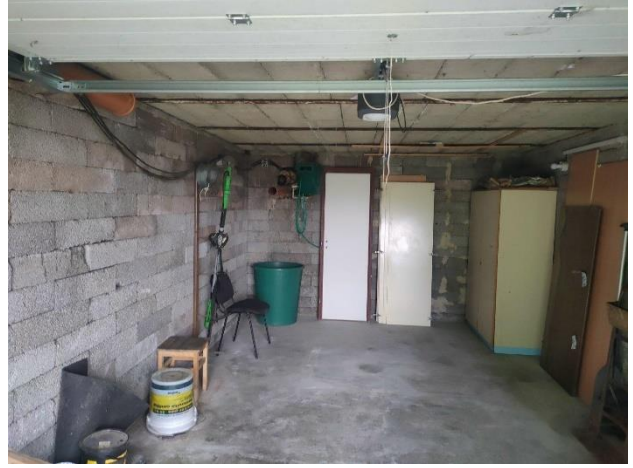
Koupelna v 1.NP



Pohled z ulice



Garáž v 1.PP domku



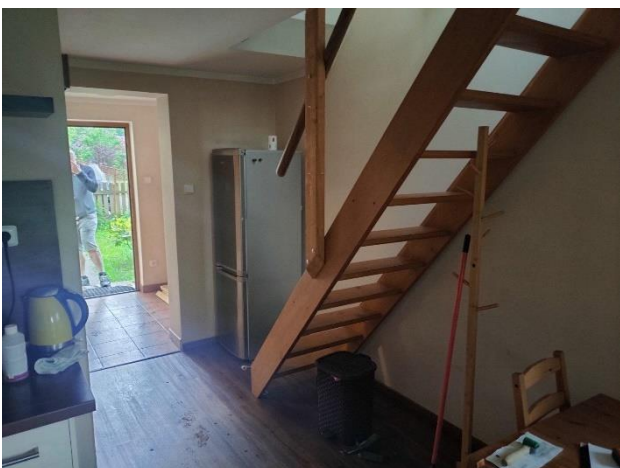
Garáž



Kuchyň v domku



Koupelna



Pokoj s kk a schodištěm



Ložnice ve dřevostavbě 2.NP

## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

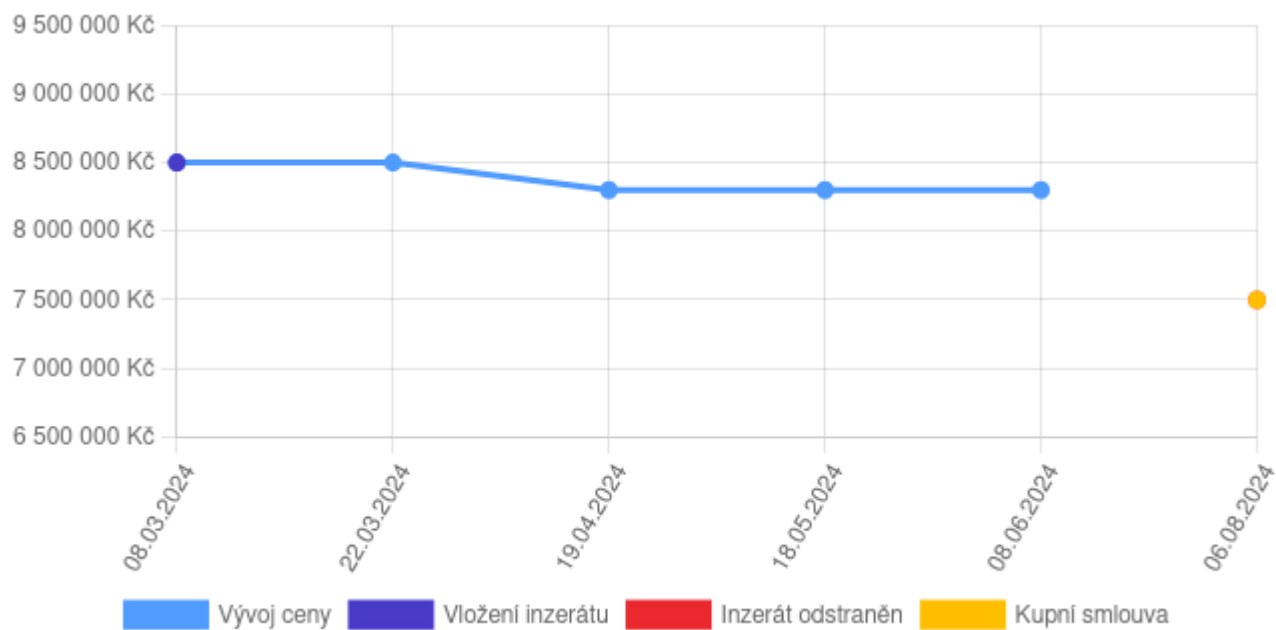
<b>Lokalita</b>	Kokonínská č.p. 4030/44, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	<b>Cena dle KS</b>	7 500 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	06.08.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-4077/2024-504
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Voda</b>	Místní zdroj
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Garáž</b>	Ano
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2	<b>Elektřina</b>	230V, 230V a 400V
<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně nevhodná	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce</b>	Smíšená	<b>Plocha pozemku</b>	951 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	200 m <sup>2</sup>	<b>Plocha zahrady</b>	819 m <sup>2</sup>
<b>Vytápění</b>	Kotel na tuhá paliva, Elektrokotel	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová	<b>Dostupnost dopravy</b>	Vlak, Autobus, Silnice
<b>Typ objektu</b>	Patrový		

Nabízíme k prodeji rodinný dům s nádherným a jedinečným výhledem na město Jablonec nad Nisou včetně přehrady a Ještědu v ulici Kokonínská. Lokalita je vyjímečná svým tolik potřebným klidem, soukromím a veškerou dostupností. Dům je postavený v 80. letech na základě vlastních plánů ze struskocementového plynosilikátu a hurdisků a součástí domu je zděná garáž, na které je vybudována pochozí terasa. Vjezd do garáže je z ulice Kokonínská. Zimní údržba funguje velice dobře, z důvodu výstavby několik nových vil na konci ulice. Kolem domu je udržovaná, oplocená zahrada s malým jezírkem, skleníkem, užitkovými i okrasnými záhonky, několik ovocných stromů a dřevěná kůlna pro uskladnění nářadí a dřeva. V 1.NP podlaží jsou dvě obytné místnosti, předsíňka, kuchyňka, koupelna s vanou, spíž, kotelná, sklad uhlí + dílna a garáž. Ve 2.NP jsou dvě větší obytné místnosti, velká kuchyň, koupelna, WC a spížirna. Výhled na slunnou terasu nad garáží. Dům má plastová okna, možnost vybudování krbových kamen a v současné době by mohl sloužit i jako dvougenerační. Bydlení ve velmi klidné a žádané lokalitě se spoustou zeleně a přírody kolem. Pro více informací a případnou prohlídku kontaktujte makléře.

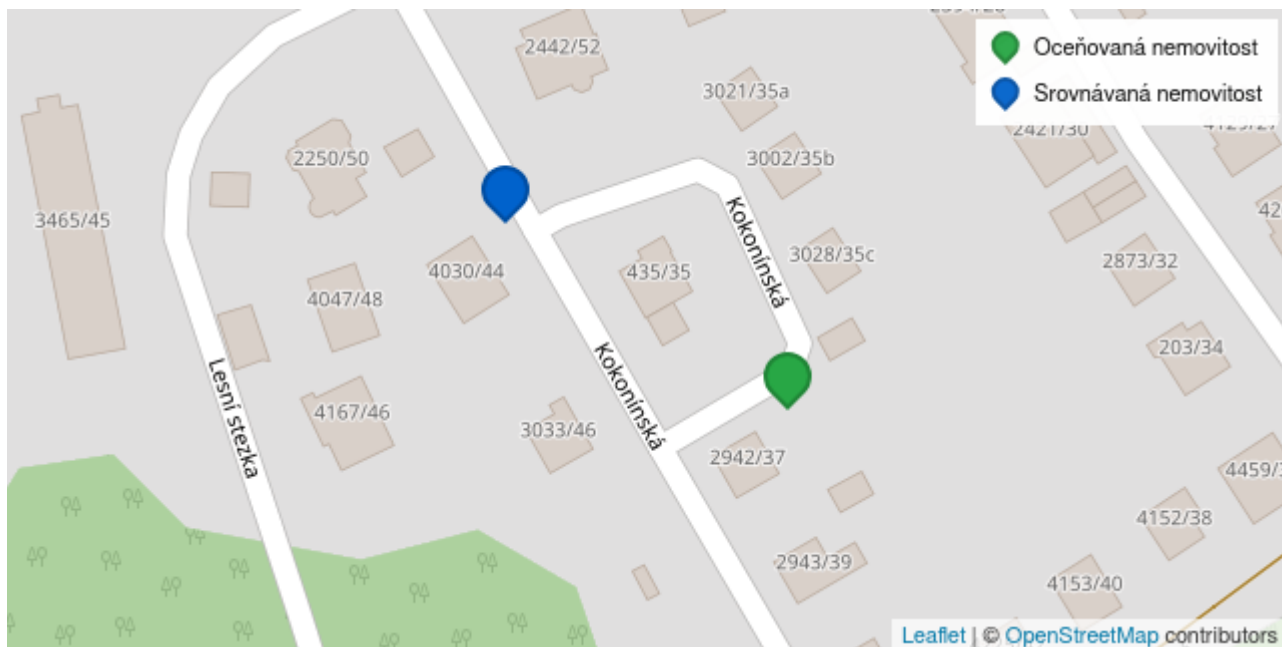
#### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



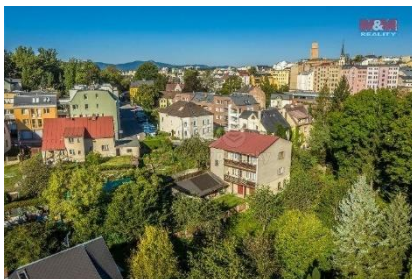
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

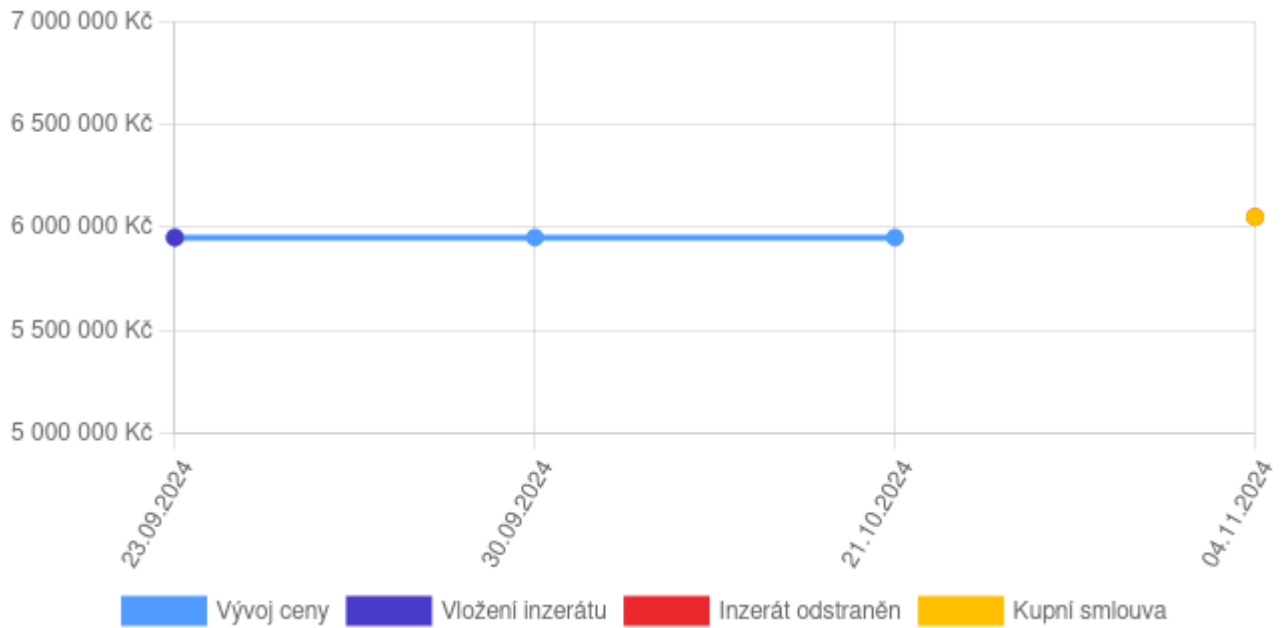
<b>Lokalita</b>	Lesní č.p. 1017/5, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	<b>Cena dle KS</b>	6 050 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	04.11.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-5792/2024-504
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Vybaveno</b>	Částečně
<b>Garáž</b>	Ano	<b>Parkovací místo</b>	Ano
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	3	<b>Výtah</b>	Ne
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně neekonomická
<b>Plyn</b>	Ano	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	1 745 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	280 m <sup>2</sup>
<b>Vytápění</b>	Plynový kotel	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Dostupnost dopravy</b>	Silnice, Autobus	<b>Typ objektu</b>	Prizemní

Hledáte prostorný dům na klidném místě, zároveň blízko centra a dokonce nedaleko lesa? Tak přímo pro Vás máme tuto nabídku, rodinného domu který má ve dvou podlažích samostatné dva byty 3+1. Každý z bytů má prostornou předsiň, koupelnu s vanou i sprchovým koutem a umyvadlem, samostatnou toaletu velkou kuchyň a vedle ní komoru. Tři pokoje s čehož dva mají vstup na lodžii, která je přes celou šíři domu. V suterénu jsou dvě prostorné garáže, kotelna a sklepy. Střecha falcovaný plech, fasáda Břizolit okna dřevěná z dvojsklem. Vytápění možno tuhými palivy, nebo plynem. K domu náleží několik kůlen a velká zahrada s ovocným skladem. více

### 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)

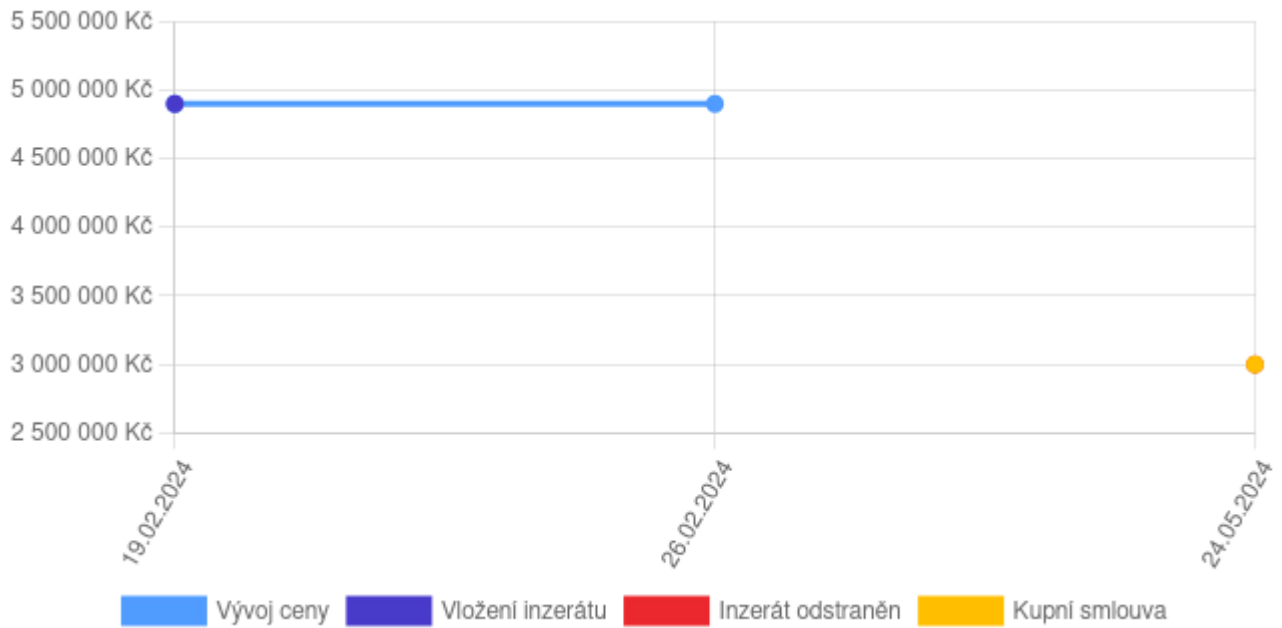
<b>Lokalita</b>	U Balvanu č.p. 2393/7, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	<b>Cena dle KS</b>	3 000 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	24.05.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-2684/2024-504
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně nevhodná
<b>Plyn</b>	Ano	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Rok výstavby</b>	1919	<b>Plocha pozemku</b>	413 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	142 m <sup>2</sup>	<b>Podlahová plocha</b>	142 m <sup>2</sup>
<b>Typ objektu</b>	Patrový		

Nabízíme k prodeji rodinný dům 3+1 v Jablonci nad Nisou s garáží. V žádané lokalitě širšího centra města s celkovou užitnou plochou 142m<sup>2</sup>. Dispozice domu: • 1. NP: obývací pokoj (29,3m<sup>2</sup>), kuchyň s jídelnou (12m<sup>2</sup>), koupelna se sprchovým koutem a WC (3,4m<sup>2</sup>), zádveží (1,9m<sup>2</sup>), chodba se schodištěm (9,1m<sup>2</sup>) • 2. NP: pokoj (25,4m<sup>2</sup>), pokoj (15,7m<sup>2</sup>), komora (2,4m<sup>2</sup>), samostatné WC (0,9m<sup>2</sup>), chodba (4m<sup>2</sup>) a vstup na půdu • Podkroví: půdní prostory (20,4m<sup>2</sup>) • Suterén: sklepy a kotelna (17,5m<sup>2</sup>) Samostatná garáž zastavěná plocha 23 m<sup>2</sup>. IS: Elektrina 220/380V, obecní voda, napojení na kanalizaci, ústřední topení kotel na plyn, ohřev vody bojler na elektriku. Zastavěná plocha a nádvoří 307 m<sup>2</sup>, pozemek 83 m<sup>2</sup> a garáž 23m<sup>2</sup>. Celkem pozemek 413m<sup>2</sup>. Energetická náročnost budovy: třída G. V pěší dostupnosti: Kompletní občanská vybavenost - škola, školka, Gymnázium, lékař, MHD, tramvaj, obchody. Kontakt Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.

### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

<b>Lokalita</b>	Fibichova č.p. 128/14, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	<b>Cena dle KS</b>	4 800 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	30.08.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-4505/2024-504
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Vybaveno</b>	Ne
<b>Parkovací místo</b>	Ano	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2
<b>Elektrína</b>	230V a 400V, 230V	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně ne hospodárná
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	611 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	160 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha</b>	160 m <sup>2</sup>	<b>Plocha zahrady</b>	611 m <sup>2</sup>
<b>Vytápění</b>	Plynový kotel	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová	<b>Dostupnost dopravy</b>	Autobus, Vlak
<b>Typ objektu</b>	Patrový		

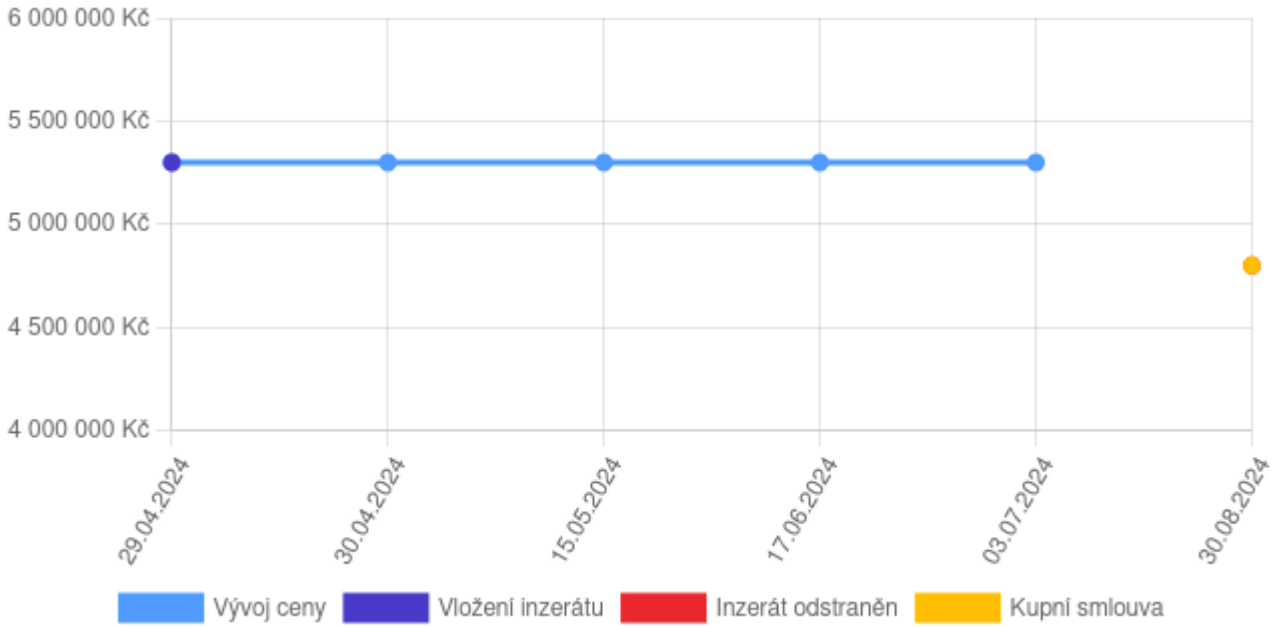
\*Exkluzivní nabídka rodinného domu s krásnou zahradou v klidné lokalitě Jablonce nad Nisou - Vrkoslavice\* Jste srdečně vítáni, abyste si prohlédli tento rodinný dům, který se nachází v klidné části Jablonce nad Nisou - Vrkoslavice. Tato nemovitost nabízí optimální kombinaci klidného života v přírodě s pohodlnou dostupností k veškerým potřebným službám a městské infrastruktuře. \*Hlavní rysy nemovitosti:\* \*Vybavení:\* Dům je částečně podsklepený a je napojen na veškeré inženýrské sítě (elektrína, voda, kanalizace, plyn) \*Vytápění:\* Zajišťuje plynový kotel pro komfortní a účinné vytápění \*Stav nemovitosti:\* Dům je určen k rekonstrukci nabízí možnost si dům upravit dle svých přání a potřeb \*Financování:\* Jsme schopni zajistit financování pro potenciální nové majitele \*Exteriér:\* Dům je obklopen prostornou zahradou o výměře 611 m<sup>2</sup> s klidným jiho-východním orientačním směrem ideálním pro odpočinek a relaxaci \*Další výhody:\* \*Lokalita:\* Nedaleko od nemovitosti se nachází škola, školka a veřejná doprava do centra Jablonce a Bedřichova, což zajišťuje pohodlné a snadné spojení s městem \*Dostupnost:\* Ideální poloha s rychlou dostupností do Jizerských hor a na dálnici Praha-Liberec pro milovníky přírody a aktivního životního stylu Tato jedinečná nemovitost nabízí svým obyvatelům nejen pohodlí rodinného domu, ale také klid a harmonii s přírodou. Pro bližší informace nebo rezervaci prohlídky nás neváhejte kontaktovat. Jste připraveni začít novou kapitolu svého života v tomto krásném domě? Kontaktujte nás pro další informace a vyřešení financování dle vašich potřeb. Doporučujeme prohlídku a již nyní se na Vás těšíme

## 2. Fotodokumentace

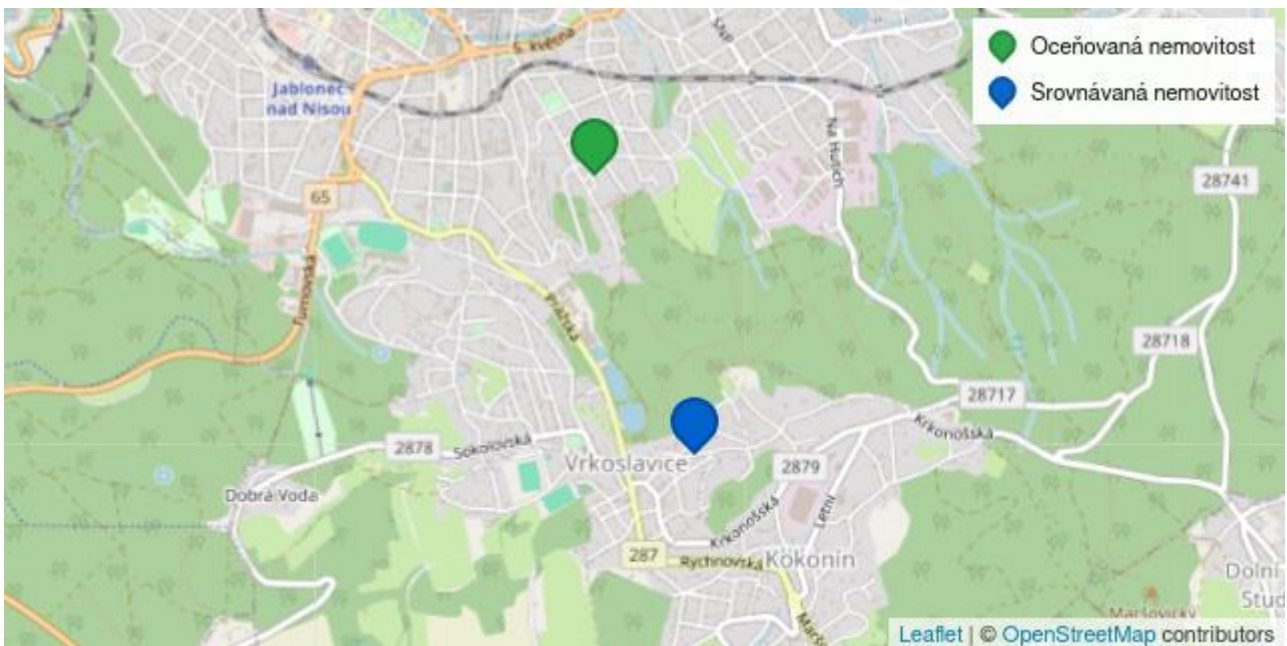




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

<b>Lokalita</b>	Podhorská č.p. 997/119, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	<b>Cena dle KS</b>	8 490 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	02.01.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-6/2025-504
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Vybaveno</b>	Ne
<b>Garáž</b>	Ne	<b>Parkovací místo</b>	Ano
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	3	<b>Výtah</b>	Ne
<b>Elektřina</b>	230V, 120V	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně nevhodná
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	243 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	360 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady</b>	221 m <sup>2</sup>	<b>Vytápění</b>	Plynový kotel
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Dostupnost dopravy</b>	Autobus, Silnice
<b>Typ objektu</b>	Přízemní		

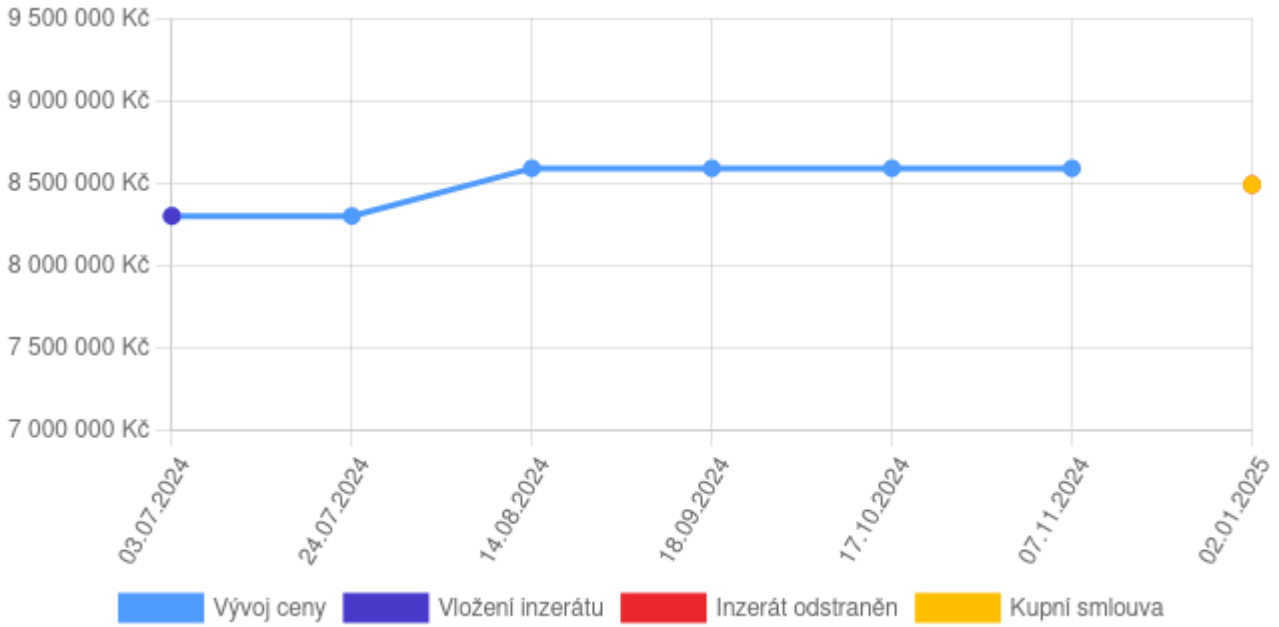
Nabízíme ke koupi vícegenerační dům se čtyřmi bytovými jednotkami, v blízkosti centra Jablonce nad Nisou, ul. Podhorská. V 1.NP podlaží byty o dispozici 2+kk a 1+1. Vytápění podlahové a ohřev vody zajištěno kombinovaným plynovým kotlem, podlahy plovoucí a keramická dlažba, okna plastová. Prostorná chodba a schodiště nás zavede do 2.NP kde se nachází byt 3+1 s velkou kuchyní, třemi pokoji, koupelnou s vanou, samostatnou toaletou, komorou a balkonem. Byt vytápěný plynovým kotlem, podlahy keramická dlažba a parkety, okna plastová. Velká předsiň s úložnými prostory. Ve 3.NP byt o stejné dispozici bez balkonu. V mezipatře a pod schody v domě úložné prostory. Zahrada s třemi kůlnami a nad domem místo na grilování a posezení v letních měsících. Byty v 1.NP mají nové rozvody vody a elektřiny. Krytina falcovaný pozink (2021) fasáda (2013). Další informace vám sdělí makléř na prohlídce. S financováním poradíme. více

### 2. Fotodokumentace

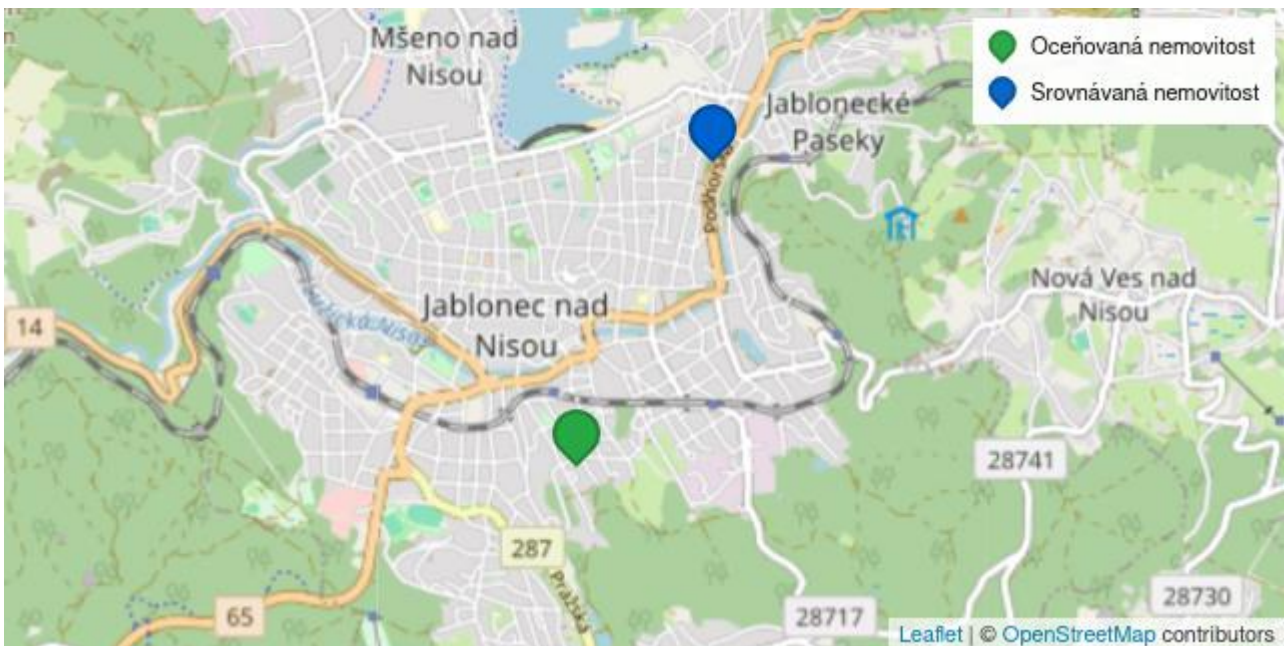




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

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

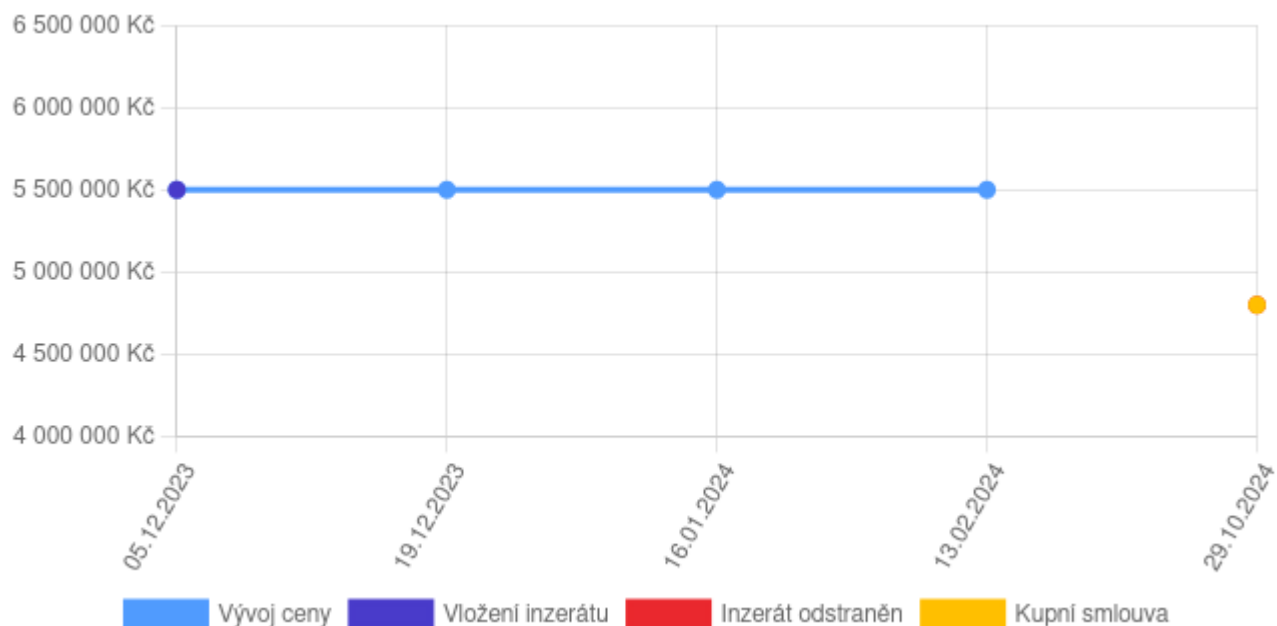
<b>Lokalita</b>	Vrkoslavická č.p. 4020/18a, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	<b>Cena dle KS</b>	4 800 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	29.10.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-5675/2024-504
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Vybaveno</b>	Částečně
<b>Garáž</b>	Ano	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně ne hospodárná
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce</b>	Jiná	<b>Plocha pozemku</b>	634 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha</b>	224 m <sup>2</sup>		

Dům na prodej, při rychlém jednání sleva možná

### 2. Fotodokumentace



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



#### 4. Mapové zobrazení

