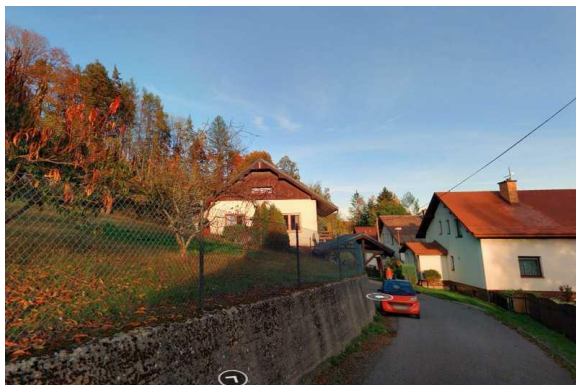


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6782-3/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé rodinného domu č.p.775 v k.ú. Semily

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: 5k6qk2

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o., IČ: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6782

OBVYKLÁ CENA	4 500 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 22

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 17.1.2024

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 19.1.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocení v ceně obvyklé nemovitost- rodinný dům č.p. 775 na pozemku p.č.493/16 a pozemky p.č.493/16 a.p.č.493/7 v k.ú. Semily jako podklad pro dražbu

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny nemovitosti - rodinného domu č.p. 775 na pozemku p.č.493/16 a pozemky p.č.493/16 a.p.č.493/7 v k.ú. Semily jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.1.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z KN LV č.1915 ze dne 21.12.2023
- 2) SÚP obce v platném znění
- 3) nabídka podobných nemovitostí z portálu Sreality
- 4) ZP č.25120/2023 ze dne 22.5.2023 Oceňovací a znalecká kancelář Praha, provozovna Přerov, Sušilova 1938 Přerov

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data znalec získá při místním šetření a z výše cit.ZP

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Semily, obec Semily, k.ú. Semily

Adresa nemovité věci: Na Vinici 775, 513 01 Semily

Vlastnické a evidenční údaje

Adam Hloušek, Na Vinici 775, 513 01 Semily, LV: 1915, podíl 1 / 1

viz. výše cit. ZP

Dokumentace a skutečnost

viz. výše cit. ZP

Místopis

Okresní město Semily, ulice Na Vinici na JV okraji města. Ve městě kompletní občanská vybavenost a infrastruktura. V místě možnost napojení na všechny IS - viz. situace v příloze

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - samota
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

viz. výše cit.ZP

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části města Semily, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Na Vinici 775, 513 01 Semily. Parkování je možné ve vlastní garáži a na vlastním pozemku. Pozemky leží ve sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné

po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 493/3 - ostatní plocha, p.č. 493/2 - ostatní plocha a p.č. 493/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Semily.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení. Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+kk s kompletním sociálním zařízením.

Fasádní omítky: stříkané Vnější obklady soklu: z kabřince Vnitřní obklady: keramické kuchyně - koupelna - WC Schody: dřevěné (do podkrovní) betonové (do I.PP) dřevěné stupně povrch teraco Dveře: dřevěné náplňové zárubně obložkové Okna: dřevěná kastlová žaluzie vnitřní Podlahy obytných místností: plovoucí podlahy Podlahy ostatních místností: keramická dlažba Vytápění: ÚSTŘEDNÍ plynovým kotlem Elektroinstalace: 220V - 400V Bleskosvod: ANO Rozvod vody: teplá - studená Zdroj teplé vody: plynový kotel (současně pro vytápění) Instalace plynu: zemní plyn Kanalizace: kompletní odkanalizování Vybavení kuchyně: kuchyňská linka - dřez - digestoř sklokeramická varná deska, el. vestavěná trouba Vnitřní vybavení: jádro zděné vana + 2x sprch. kout + 2x umyvadlo Záchod: splachovací Ostatní: krb

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a provedeního místního šetření z roku 1990. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2007 byl instalován nový plynový kotel. V roce 2003 byla pořízena nová kachlová kamna. V roce 2013 byla provedena částečná rekonstrukce rozvodů elektro, byly položeny nové podlahové krytiny a obklady, byla osazena nová topná tělesa a byla provedena modernizace sociálního zázemí a kuchyně. V roce 2014 byla provedena výměna původních oken za nová plastová včetně parapetů. V roce 2017 byla provedena výměna střešní krytiny a klempířských konstrukcí. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu v dobrém stavu.

Vedle rodinného domu, vlevo (pohled z přístupové komunikace), je situován jednoduchý, dřevěný přístřešek pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou.

Ostatní příslušenství je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě s kovovými a zděnými sloupky a zděnou podezdívkou
- kovová vrátka s dřevěnými latěmi
- zpevněná plocha dlážděná
- opěrná zídka kamenná
- opěrná zídka cihelná
- opěrná zídka betonová
- venkovní schody betonové
- přípojky IS

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: doklad o případném pronájmu nebyl znalci k dispozici. **Znalci nebyl umožněn přístup do objektu, ocenění provedeno náhradní metodikou**

3.3. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. vedlejší stavby a venkovní úpravy

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota

5. Porovnávací hodnota

5.1. rodinný dům

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části města Semily, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Na Vinici 775, 513 01 Semily. Parkování je možné ve vlastní garáži a na vlastním pozemku. Pozemky leží ve sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 493/3 - ostatní plocha, p.č. 493/2 - ostatní plocha a p.č. 493/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Semily.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení. Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+kk s kompletním sociálním zařízením. Fasádní omítky: stříkané Vnější obklady soklu: z kabřince Vnitřní obklady: keramické kuchyně - koupelna - WC Schody: dřevěné (do podkroví) betonové (do I.PP) dřevěné stupně povrch teraco Dveře: dřevěné náplňové zárubně obložkové Okna: dřevěná kastlová žaluzie vnitřní Podlahy obytných místností: plovoucí podlahy Podlahy ostatních místností: keramická dlažba Vytápění: ÚSTŘEDNÍ plynovým kotlem Elektroinstalace: 220V - 400V Bleskosvod: ANO Rozvod vody: teplá - studená Zdroj teplé vody: plynový kotel (současně pro vytápění) Instalace plynu: zemní plyn Kanalizace: kompletní odkanalizování Vybavení kuchyně: kuchyňská linka - dřez - digestoř sklokeramická varná deska, el. vestavěná trouba Vnitřní vybavení: jádro zděné vana + 2x sprch. kout +2x umyvadlo Záchod: splachovací Ostatní: krb

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a provedeného místního šetření z roku 1990. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2007 byl instalován nový plynový kotel. V roce 2003 byla pořízena nová kachlová kamna. V roce 2013 byla provedena částečná rekonstrukce rozvodů elektro, byly položeny nové podlahové krytiny a obklady, byla osazena nová topná tělesa a byla provedena modernizace sociálního zázemí a kuchyně. V roce 2014 byla provedena výměna původních oken za nová plastová včetně parapetů. V roce 2017 byla provedena výměna střešní krytiny a klempířských konstrukcí. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba v dobrém stavu.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.PP	97,58*0,5 = 48,79 m ²
I.NP	97,58*0,8 = 78,06 m ²
podkroví	97,58*0,7 = 68,31 m ²
	195,16 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
-------	------------------------------------	-------

I.PP	11,90*8,20 =	97,58	2,40 m
I.NP	11,90*8,20 =	97,58	2,70 m
podkroví	11,90*8,20 =	97,58	2,30 m
			292,74 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní část	97,58*2,40 =	234,19
NP	vrchní část	97,58*2,70 =	263,47
Z	střešní část	97,58*3,00/2 =	146,37
Obestavěný prostor - celkem:			644,03 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	98
Užitná plocha (UP)	[m ²]	195
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	644,03
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	10 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	10 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 440 280
Stáří	roků	
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 508 196

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. vedlejší stavby a venkovní úpravy

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	4 508 196,00
Procento příslušenství	%	20,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	901 639,20

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena pozemků pozemků k zastavění : 2 000,- Kč/m²

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	stavební pozemek	
Popis:	Prodej stavebního pozemku 728 m ² Mikoláše Alše, Semily 1 820 000 Kč (2 500 Kč za m ²) prodej stavebního pozemku v obci Semily. Krásné a slunné místo pro rodinné bydlení s jedinečným výhledem. Tento mírně svažité jižně orientovaný pozemek parc. č. 2426 o celkové výměře 728 m ² se nachází v zástavbě bytových a rodinných domů a svým umístěním v klidné lokalitě	
Koeficienty:		
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90

velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost - podobný pozemek	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 820 000	728	2 500,00	0,90	2 250,00

Název: stavební pozemek

Popis: Prodej stavebního pozemku 630 m² Na Obci, Semily
1 450 000 Kč (2 302 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku o výměře 630 m², Semily, ul. Na Obci Nabízím Vám ke koupi stavební pozemek nacházející se v lukrativní lokalitě obce Semily. Dle územního plánu je pozemek určen ke stavbě rodinného domu. Celková výměra činí 630 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - podobný pozemek	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 450 000	630	2 301,59	0,90	2 071,43

Minimální jednotková porovnávací cena	2 071,43 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 160,72 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 250,00 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	493/16	98	2 000,00		196 000
trvalý travní porost	493/7	300	2 000,00		600 000
Celková výměra pozemků		398	Hodnota pozemků celkem		796 000

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota

Obvyklé nájemné v místě a čase: 15 000,- Kč měsíčně

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory				15 000	180 000	6,00
Celkový výnos za rok:						180 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	6 440 280
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	180 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	171 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 500
Pojištění	0,07 % * RC	Kč/rok	4 508
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	64 403
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	71 411
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	99 589
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 659 817

5. Porovnávací hodnota

5.1. rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena ve výše cit. ZP na částku 4 510 000,- Kč což při PP 195 m² vychází na jednotkovou cenu 23 128,- Kč/m².

Užitná plocha: 195,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: objekt z výše cit. ZP

Užitná plocha: 195,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny		1,00		Zdroj: výše cit. ZP
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 510 000	195,00	23 128	1,00	23 128

Název:	RD SEMILY			
Popis:	Prodej rodinného domu 264 m ² , pozemek 850 m ² Kozákovská, Semily - Podmoklice 6 180 000 Kč k prodeji dvougenerační dům v klidné části Semil s pozemky o celkové výměře 1.066 m ² . Nemovitost je podsklepená, s prostornou garáží, dílnou, kotelnou, skladem na uhlí a dřevo. V 1. patře je bytová jednotka 3+1, koupelna, toaleta a hlavní vchod s předsíní. 2. patro je totožné, pouze bez předsíně. Každý byt má svůj balkon. Na zahradě je přístřešek, posezení, bazén a skleník se záhony, vše udržované.			
Pozemek:	850,00 m ²			
Užitná plocha:	264,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt		1,00		
K3 Poloha - v podobné poloze		1,00		
K4 Provedení a vybavení - v poněkud lepším vybavení a ST stavu		1,10		
K5 Celkový stav		1,10		
K6 Vliv pozemku - s menším pozemkem		0,90		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v poněkud lepším vybavení a ST stavu; Vliv pozemku - s menším pozemkem;			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 180 000	264,00	23 409	0,98	22 941



Název:	RD Semily			
Popis:	Prodej rodinného domu 215 m ² , pozemek 2 595 m ² Příkrý, okres Semily 5 990 000 Kč k prodeji rodinný dům v obci Příkrý, nedaleko Semil, s užitnou plochou 215 m ² , nacházející se na pozemku o velikosti 2595 m ² . Dům disponuje dvěma nadzemními podlažními. . Teplo v domě zajišťují elektrokotel a kotel na tuhá paliva. Druhým zmíněným je také možnost ohřívat teplou vodu v bojleru. Velkou výhodou jsou 2 samostatné vstupy, lze využít i pro mezigenerační bydlení Dům v rámci rekonstrukce dostal novou střešní krytinu z plechových šablon a nová podkrovní vestavba je z jedné strany zateplená. Obvodové zdivo v přízemí je z kamene a cihel, je velmi silné bez potřeby zateplovat. Pro rekonstrukci a vestavbu podkroví je vydané platné stavební povolení. Připojení na ČOV v celém objektu a obecní vodovod je k dispozici. Na			

pozemku se nachází také starší garáž k rekonstrukci

Pozemek: 2 595,00 m²

Užitná plocha: 215,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,90

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 990 000	215,00	27 860	0,81	22 567

Minimální jednotková porovnávací cena	22 567 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 879 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	23 128 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena 22 879 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 195,00 m²

Výsledná porovnávací hodnota 4 461 405 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům 4 508 196,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. vedlejší stavby a venkovní úpravy 901 639,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky 796 000,- Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota 1 659 817,- Kč

5. Porovnávací hodnota

5.1. rodinný dům 4 461 405,- Kč

Porovnávací hodnota	4 461 405 Kč
Výnosová hodnota	1 659 817 Kč
Věcná hodnota	6 205 835 Kč
z toho hodnota pozemku	796 000 Kč

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- nejsou

Obvyklá cena

4 500 000 Kč

slovy: Čtyřimilionpětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vzhledem k současnému propadu poptávky by se obvyklá cena mohla pohybovat v částkách kolem 4,5 mil. Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena

4 500 000 Kč

slovy: Čtyřimilionpětsettisíc Kč

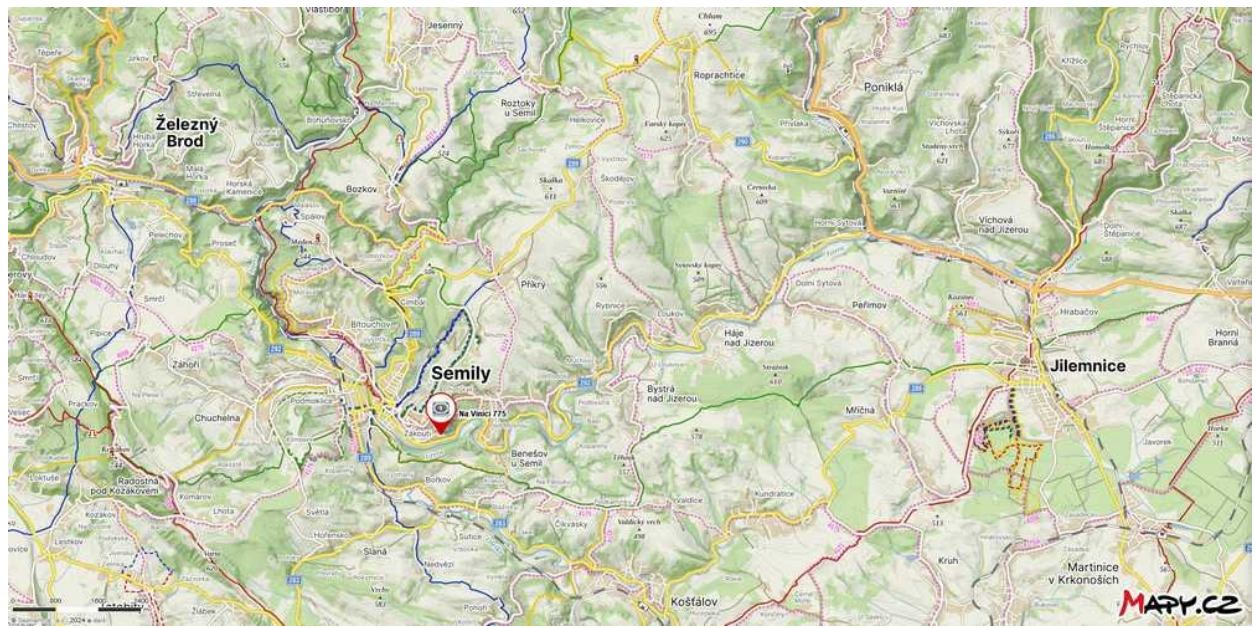
SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

foto	2
situování	3
výpis z LV	1











VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2023 11:35:02

Okres: CZ0514 Semily Obec: 576964 Semily
území: 747246 Semily List vlastnictví: 1915
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Hloušek Adam, Na Vinici 775, 51301 Semily	881220/3774	

Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 493/7	300	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
Parcela 493/16	98	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Semily, č.p. 775, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: 493/16

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů
yp vztahu

Zástavní právo smluvní

Pohledávky A
pohledávka ve výši 2 550 000,- Kč s příslušenstvím
budoucí pohledávky do výše 3 365 400,- Kč, vzniklé do 15.9.2040
Pohledávky B
budoucí pohledávky do výše 255 765,- Kč, vzniklé do 15.9.2040

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 493/16, Parcela: 493/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.10000369702 ze dne
19.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.09.2012.

V-2004/2012-608

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo smluvní

existující pohledávka v celkové výši 7.220.000,- Kč, zajištěná směnkami vlastními
vystavenými zástavním dlužníkem jako výstavcem na řad věřitele a notářským zápisem
č. NZ 128/2020 ze dne 5.8.2020

Oprávnění pro

Čelůstka Ondřej, č.p. 193, 75352 Skalička, RČ/IČO:
890618/4474

Povinnost k

Parcela: 493/16, Parcela: 493/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.08.2020. Právní
účinky zápisu k okamžiku 18.08.2020 08:44:44. Zápis proveden dne 11.09.2020.

V-3750/2020-608

Pořadí k 18.08.2020 08:44

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
daňové nedoplatky ve výši 765 533,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

strana 1

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 6782.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6782-3/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 19.1.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.2.