

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 030009/2024



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek p.č. 760/3 jehož součástí je rodinný dům č.p. 667 a pozemky p.č. 757/4, 757/5, 758, 759, 760/2 a 760/4 v k.ú. a obci Velké Hamry

Znalec: Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany
telefon: +420 739 016 448
e-mail: posudky@seznam.cz

Zadavatel: ISALIS v.o.s., IČ: 05720834
Jankovcova 1518/2
170 00 Praha 7

OBVYKLÁ CENA

17 650 000 Kč

Počet stran: 23 (9 stran příloh)

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 03.04.2024

Vyhotoveno: V Dolních Břežanech 03.04.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny jako podklad pro insolvenční řízení

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.8.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 3.4.2024
- kopie katastrální mapy z internetu
- ODHAD č. 271/1/2021/AR ze dne 2.7.2021
- Znalecký posudek č. 050278/2024 ze dne 1.9.2023
- údaje z aplikace Cenové mapy – Octopus Pro

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Jablonec nad Nisou, obec Velké Hamry, k.ú. Velké Hamry
Adresa nemovité věci: Velké Hamry 667, 468 45 Velké Hamry

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Štrojsa Petr a Štrojsová Martina, Velké Hamry 667, 46845 Velké Hamry, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Stav objektu je uvažován ke dni 31.8.2023, kdy byl umožněn přístup do objektu vlastníkem panem Petrem Štrojsou. Nebylo ale umožněno pořídit fotodokumentaci interiéru. Výměry jsou odečteny z náhledu katastrální mapy a na základě odborného odhadu. Skutečná zastavěná plocha neodpovídá zákresu v katastrální mapě.

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 - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

549 Liberecký kraj

Celkový popis nemovité věci

Město Velké Hamry leží na severu Čech na jihovýchodním okraji Jizerských hor, 10 km východně od okresního města Jablonec nad Nisou a 20 km od krajského města Liberec. 3 km severně je město Tanvald.

Dům se nachází na okraji obce, je vzdálený 700 m od centra města, kde jsou obchody, restaurace i úřad, vlaková stanice je 400 m, větší občanská vybavenost pak ve 3 km vzdáleném Tanvaldu, nebo 10 km Jablonci nad Nisou.

Rodinný dům je samostatně stojící, podsklepený (dům je ve svahu, suterén je z východní strany přístupný z terénu přes garáže), jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. Je napojen na obecní vodovod, odpad do vlastní ČOV se vsakovací jímkou a elektro. Vytápění domu je ústřední tepelným čerpadlem, ve velkém obývacím pokoji spojeném s otevřenou kuchyní je krb. Dům je zděný, střecha sedlová, krytina tašková. Vnitřní vybavení standardní, stropy rovné s omítaným, nebo dřevěným podhledem, podlahy plovoucí a z keramické dlažby, okna dřevěná vakuová, linka s vestavěnými spotřebiči. Více sociálních zařízení standardního vybavení. Stáří 19 let, dům je velmi dobrém stavu odpovídající běžné údržbě, na některých místech opadáva venkovní omítka. Příslušenství tvoří zpevněné plochy, dřevěný altán, oplocení, přípojky elektra, vody a kanalizace z ČOV se vsakovací jímkou.

Dům je vícegenerační se dvěma byty - 1+1 s vlastním vchodem a 7+1 (v podkroví čtyři pokoje s vlastním koupelnou s WC), v suterénu pak garáže a technické zázemí. Obytná plocha cca 450 m² + garáže a technický suterén.

Pozemky p.č. 757/4, 759, 760/2 a 760/3 s rodinným domem jsou v územním plánu města vedené jako Plochy bydlení - Rodinné domy (RD), pozemky p.č. 757/5 a 758 jako Plochy zemědělské - trvalé travní porosty (NZ) a pozemek p.č. 760/4 jako Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (VZ).

Ocenění je provedeno ve stavu objektu ke dni 31.8.2023, v cenách ke dni zpracování ocenění, tedy 3.4.2024.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Skutečná zastavěná plocha neodpovídá zákresu v katastrální mapě.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Zástavní právo ve prospěch Komerční banky a I.T. credit s.r.o.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky s rodinným domem
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům č.p. 667
2. Pozemky (p.č. 757/4, 757/5, 758, 760/4)

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Pozemky s rodinným domem

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 760/3 jehož součástí je rodinný dům č.p. 667 a pozemky p.č. 757/4, 757/5, 758, 759, 760/2 a 760/4 v k.ú. a obci Velké Hamry
Adresa předmětu ocenění:	Velké Hamry 667 468 45 Velké Hamry
LV:	1200
Kraj:	Liberecký
Okres:	Jablonec nad Nisou
Obec:	Velké Hamry
Katastrální území:	Velké Hamry
Počet obyvatel:	2 717
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	2 557,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 777,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č.

121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,800}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: 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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01

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 vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,848}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,060}$$

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,060}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 1,000 * 1,000 * 1,060 = \mathbf{1,060}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	777,-	1,060		823,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	759	127	823,62	104 599,74
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	760/2	866	823,62	713 254,92
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	760/3	343	823,62	282 501,66
Stavební pozemky - celkem			1 336		1 100 356,32

1.2. Rodinný dům č.p. 667

Rodinný dům je samostatně stojící, podsklepený (dům je ve svahu, suterén je z východní strany přístupný z terénu přes garáže), jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. Je napojen na obecní vodovod, odpad do vlastní ČOV se vsakovací jímkou a elektro. Vytápění domu je ústřední z vlastní výměňkové stanice. Vnitřní vybavení uvažují standardní. Stáří 17 let, uvažují dobrý stav odpovídající běžné údržbě, na některých místech opadáva venkovní omítka.

Příslušenství tvoří zpevněné plochy, oplocení, přípojky elektra, vody a teplovodu, výměňková stanice, ČOV se vsakovací jímkou.

Dům je vícegenerační dvěma byty - 1+1 s vlastním vchodem a 7+1, v suterénu pak garáže a technické zázemí. Obytná plocha cca 450 m² + garáže a technický suterén.

Dispozice:

1.PP - garáže, sklad, dílna, výměňková stanice, chodba, hobby studio, sklad

1.NP - zádveří, hala se schody, byt 1+1 se sociálním zařízením s vlastním vchodem, obývací pokoj s jídelnou a kuchyní, spíž, pokoj, zimní zahrada

Podkroví - chodby, ložnice, balkon, koupelna, WC, prádelna, pokoj, chodba, 3 * pokoj, vždy se sociálním zařízením

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.NP
Střeška:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	390,00	2,80 m
1.NP	370,00	2,85 m
Podkroví	310,00	2,35 m
1 070,00 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(390)*(2,80) =	1 092,00
NP	1.NP	(370)*(2,85) =	1 054,50
Z	Podkroví	(310)*(2,35) =	728,50

Obestavěný prostor - celkem: **2 875,00 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základová deska s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné	S	100
3. Stropy	keramické MIAKO s betonovou mazaninou, dřevěný podhled	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha s arkýři	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou	S	100
9. Vnější obklady	kamenné a dřevěné	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	plastová, dřevěná	S	100
14. Podlahy obytných místností	dřevěná plovoucí podlaha	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí do vlastní ČOV	S	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, sprchový kout	N	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	krb	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30

15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	N	5,00	100	1,54	7,70
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,00	100	1,00	3,00
Součet upravených objemových podílů					102,20
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0220

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0220
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0830
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 585,23
Plná cena: 2 875,00 m ³ * 6 585,23 Kč/m ³	=	18 932 536,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 71 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 90 = 21,1 %		
Koeficient opotřebení: (1- 21,1 % / 100)	*	0,789
Nákladová cena stavby CS_N	=	14 937 771,10 Kč
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	15 834 037,37 Kč

Rodinný dům č.p. 667 - zjištěná cena = **15 834 037,37 Kč**

Pozemky s rodinným domem - rekapitulace

1.1. Pozemky: **1 100 356,32 Kč**

Pozemky s rodinným domem - zjištěná cena celkem = **16 934 393,69 Kč**

2. Pozemky (p.č. 757/4, 757/5, 758, 760/4)

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **1,060**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	777,-	1,060		823,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	757/4	100	823,62	82 362,-
Stavební pozemek - celkem			100		82 362,-

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	777,-	0,04				31,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - jiná plocha	757/5	58	31,08		1 802,64
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - jiná plocha	758	93	31,08		2 890,44
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - jiná plocha	760/4	306	31,08		9 510,48
Jiné pozemky - celkem			457		14 203,56	

Pozemky (p.č. 757/4, 757/5, 758, 760/4) - zjištěná cena celkem = 96 565,56 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky s rodinným domem

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	450,00 m ²
Plocha pozemku:	1 336,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům			
Lokalita:	Dolní Rokytnice			
Popis:	Rodinný dům z roku cca 2011, dřevostavba. Vklad do KN: V-219/2024-608 dne 17.1.2024			
Pozemek:	1 972,00 m ²			
Užitná plocha:	265,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
K2 Velikosti objektu - menší			0,90	
K3 Poloha - podobná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - nemá garáž a úložné prostory jako oceňovaný			1,10	
K5 Celkový stav - mladší			0,90	
K6 Vliv pozemku - není			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. [Kč]	Upravená j. cena [Kč/m²]
12 000 000	265,00	45 283	0,89	40 302



Zdroj: Octopus-Pro

Název:	Rodinný dům			
Lokalita:	Železný Brod			
Popis:	Rodinný dům z roku cca 2015, zděný. Vklad do KN: V-4815/2023-504 dne 2.10.2023			
Pozemek:	2 840,00 m ²			
Užitná plocha:	240,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
K2 Velikosti objektu - menší			0,90	
K3 Poloha - lepší			0,95	
K4 Provedení a vybavení - uvažují podobně			1,00	
K5 Celkový stav - mladší			0,90	
K6 Vliv pozemku - není			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. [Kč]	Upravená j. cena [Kč/m²]
11 900 000	240,00	49 583	0,77	38 179



Zdroj: Octopus-Pro

Název:	Rodinný dům			
Lokalita:	Desná, ul. Na Malé Straně			
Popis:	Rodinný dům zděný, s fungujícím penzionem. Vklad do KN: V-2838/2023-504 dne 5.6.2023			
Pozemek:	1 542,00 m ²			
Užitná plocha:	242,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
K2 Velikosti objektu - menší			0,90	
K3 Poloha - podobná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - uvažuji podobné			1,00	
K5 Celkový stav - uvažuji podobný			1,00	
K6 Vliv pozemku - není			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
10 000 000	242,00	41 322	0,90	37 190



Zdroj: Octopus-Pro

Minimální jednotková porovnávací cena	37 190 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	38 557 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	40 302 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	38 557 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	450,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	17 350 650 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky s rodinným domem	16 934 394,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	1 100 356,32 Kč
1.2. Rodinný dům č.p. 667	15 834 037,- Kč
	<hr/>
	= 16 934 394,- Kč
2. Pozemky (p.č. 757/4, 757/5, 758, 760/4)	96 566,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 17 030 960,- Kč

slovy: Sedmnáctmilionůtřicettisícdevětsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 17 030 960 Kč

slovy: Sedmnáctmilionůtřicettisícdevětsetšedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky s rodinným domem

17 350 650,- Kč

Porovnávací hodnota	17 350 650 Kč
----------------------------	----------------------

Obvyklá cena	17 650 000 Kč
slovy: Sedmnáctmilionůšestsetpadesáttisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Dům se nachází na okraji obce, je vzdálený 700 m od centra města, kde jsou obchody, restaurace i úřad, vlaková stanice je 400 m, větší občanská vybavenost pak ve 3 km vzdáleném Tanvaldu, nebo 10 km Jablonci nad Nisou.

Stav objektu je uvažován ke dni 31.8.2023, kdy byl umožněn přístup do objektu vlastníkem panem Petrem Štrojsou. Nebylo ale umožněno pořídit fotodokumentaci interiéru. Výměry jsou odečteny z náhledu katastrální mapy a na základě odborného odhadu.

Rodinný dům je samostatně stojící, podsklepený (dům je ve svahu, suterén je z východní strany přístupný z terénu přes garáže), jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. Je napojen na obecní vodovod, odpad do vlastní ČOV se vsakovací jímkou a elektro. Vytápění domu je ústřední tepelným čerpadlem, ve velkém obývacím pokoji spojeném s otevřenou kuchyní je krb. Dům je zděný, střecha sedlová, krytina tašková. Vnitřní vybavení standardní, stropy rovné s omítaným, nebo dřevěným podhledem, podlahy plovoucí a z keramické dlažby, okna dřevěná vakuová, linka s vestavěnými spotřebiči. Více sociálních zařízení standardního vybavení. Stáří 19 let, dům je velmi dobrém stavu odpovídající běžné údržbě, na některých místech opadáva venkovní omítka. Příslušenství tvoří zpevněné plochy, dřevěný altán, oplocení, přípojky elektra, vody a kanalizace z ČOV se vsakovací jímkou.

Dům je vícegenerační se dvěma byty - 1+1 s vlastním vchodem a 7+1 (v podkroví tři pokoje s vlastní koupelnou s WC), v suterénu pak garáže a technické zázemí. Obytná plocha cca 450 m² + 280 m² garáže a technický suterén.

Pozemky p.č. 757/4, 759, 760/2 a 760/3 s rodinným domem (celková plocha 1 336 m²) jsou v územním plánu města vedené jako Plochy bydlení - Rodinné domy (RD), pozemky p.č. 757/5 a 758 jako Plochy zemědělské - trvalé travní porosty (NZ) a pozemek p.č. 760/4 jako Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (VZ).

Na základě porovnání všech zobchodovaných domů s oceňovanou nemovitostí, s ohledem na polohu a stav nemovité věci, a na základě zkušeností vlastní a spolupracujících znalců se situací na trhu s obdobnými typy nemovitostí, odhaduji **obvyklou cenu nemovité věci na:**

Pozemky p.č. 759, 760/2 a 760/3 s rodinným domem č.p. 667..... 17 350 000,- Kč

Pozemek p.č. 757/4 je v ÚP města vedený jako Plochy bydlení, tento pozemek oceňuji cenou 2 000 Kč/m². Pozemky p.č. 757/5 a 758 vedené jako Plochy zemědělské a pozemek p.č. 760/4 jako Plochy veřejných, oceňuji cenou 200 Kč/m².

Pozemky p.č. 757/4, 757/5, 758 a 760/4 290 000,- Kč

5. ZÁVĚR

Ocenění je provedeno ve stavu objektu ke dni 31.8.2023, v cenách ke dni zpracování ocenění, tedy 3.4.2024.

Obvyklá cena

17 650 000 Kč

slovy: Sedmnáctmilionůšestsetpadesáttisíc Kč

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1436 - 33/24.

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 Krajského soudu v Praze, ze dne 6.12.2006, pod č.j. Spr. 4131/2005, pro základní obor: ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 030009/2024.

V Dolních Břežanech 03.04.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 030009/2024

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
Výpis z KN	5
Katastrální mapa	1
Územní plán	1
Mapa oblasti	1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.04.2024 11:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563838 Velké Hamry
Kat.území: 778753 Velké Hamry List vlastnictví: 1200
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k 05.09.2017 14:05

V-4682/2021-504

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru IT credit, s.r.o. ze dne 02.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2021 08:45:00. Zápis proveden dne 29.07.2021; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-1838/2021-504

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38,
110 00 Praha 1

Povinnost k

Štrojsa Petr, č.p. 667, 46845 Velké Hamry, RČ/IČO:
571207/0485

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 3624/21-12 k 5 EXE-1005/2021 11 ze dne 18.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2021 23:40:59. Zápis proveden dne 23.11.2021; uloženo na prac. Praha

Z-41267/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 757/4, Parcela: 757/5, Parcela: 758, Parcela: 759, Parcela: 760/2,
Parcela: 760/3, Parcela: 760/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 4 189EX-3624/2021 -16 ze dne 19.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2021 23:41:01. Zápis proveden dne 30.11.2021; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-3236/2021-504

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Štrojsa Petr, č.p. 667, 46845 Velké Hamry, RČ/IČO:
571207/0485

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci KSLB 87-INS 2441/2022 -A-29 ze dne 26.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2022 13:58:12. Zápis proveden dne 16.08.2022; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-1854/2022-504

o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Povinnost k

Parcela: 757/4, Parcela: 757/5, Parcela: 758, Parcela: 759, Parcela: 760/2,
Parcela: 760/3, Parcela: 760/4

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.04.2024 11:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563838 Velké Hamry
Kat.území: 778753 Velké Hamry List vlastnictví: 1200
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

z.č.182/2006 Sb) ze dne 12.05.2022 a doplnění ze dne 09.07.2022. Právní účinky
zápisu k okamžiku 02.06.2022 13:58:12. Zápis proveden dne 16.08.2022.
Z-1854/2022-504

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

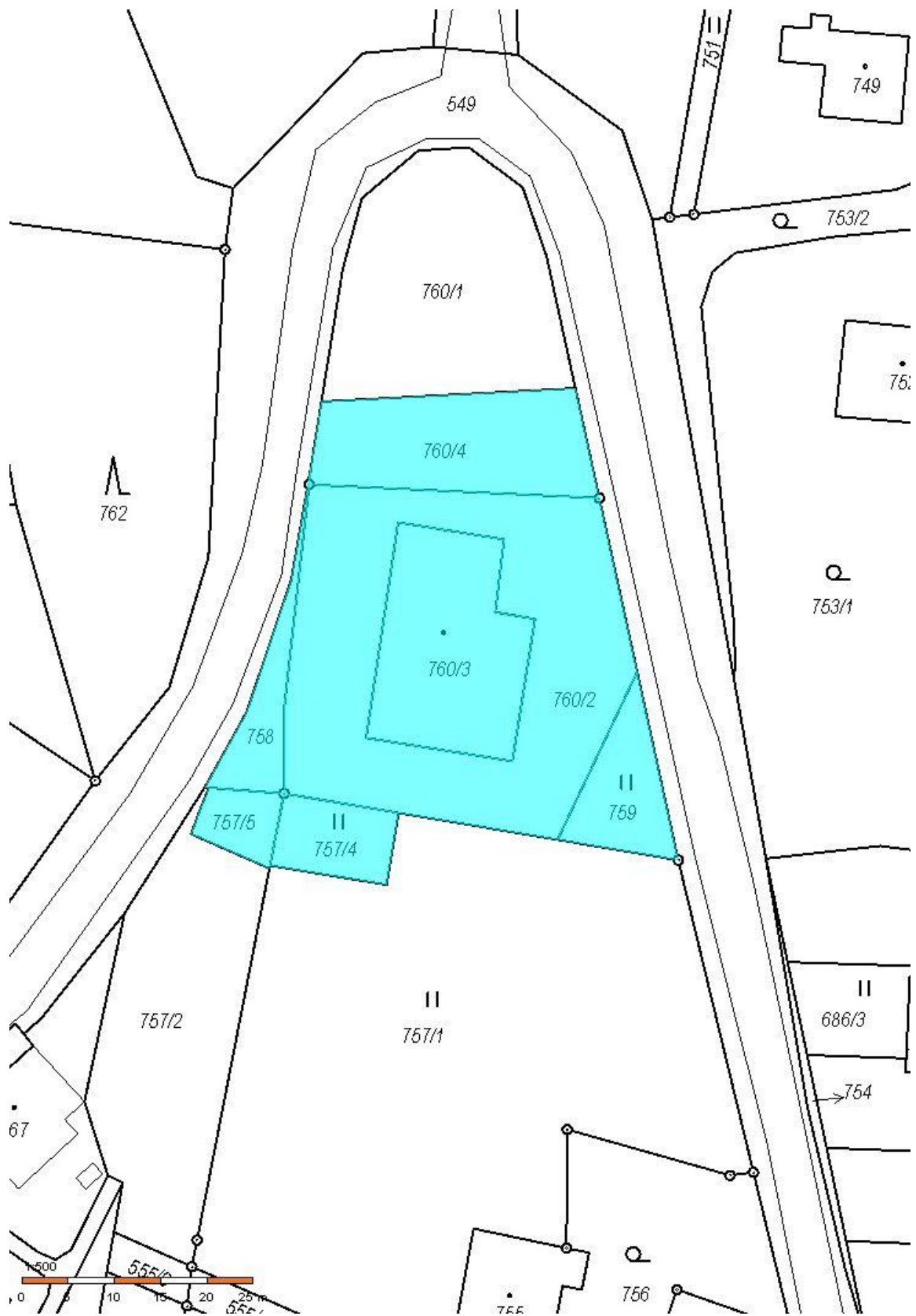
Listina

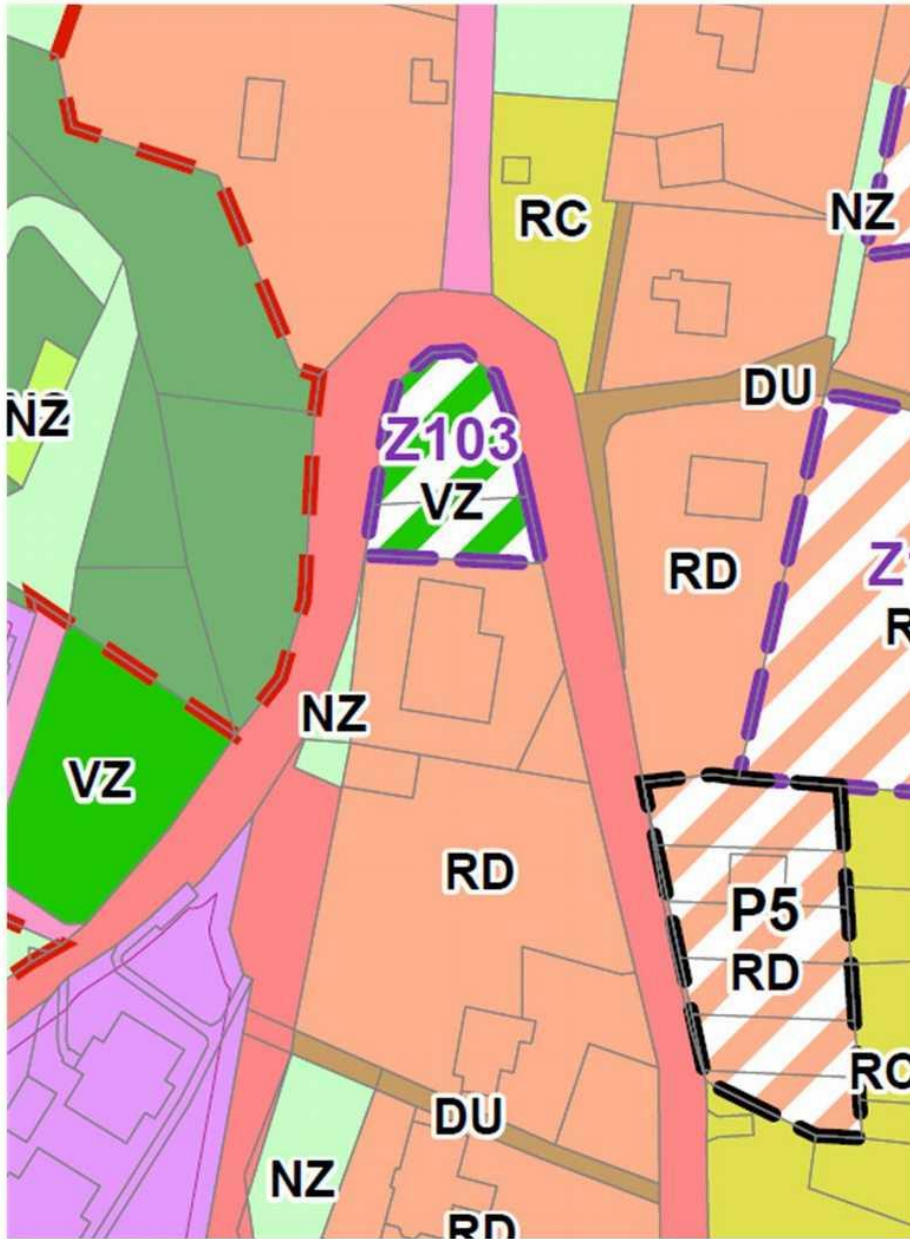
- o Smlouva o rozšíření SJM ze dne 23.09.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.10.2005.
V-3840/2005-504
Pro: Štrojsa Petr a Štrojsová Martina, č.p. 667, 46845 Velké Hamry RČ/IČO: 571207/0485
675819/1451
- o Smlouva kupní ze dne 02.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.04.2008.
V-1897/2008-504
Pro: Štrojsa Petr a Štrojsová Martina, č.p. 667, 46845 Velké Hamry RČ/IČO: 571207/0485
675819/1451
- o Smlouva kupní ze dne 24.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.03.2010.
V-1132/2010-504
Pro: Štrojsa Petr a Štrojsová Martina, č.p. 667, 46845 Velké Hamry RČ/IČO: 571207/0485
675819/1451
- o Smlouva kupní ze dne 09.09.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.09.2010.
V-3768/2010-504
Pro: Štrojsa Petr a Štrojsová Martina, č.p. 667, 46845 Velké Hamry RČ/IČO: 571207/0485
675819/1451
- o Smlouva kupní 4780/ULB/2015 ze dne 24.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2015
15:38:01. Zápis proveden dne 18.11.2015.
V-7714/2015-504
Pro: Štrojsa Petr a Štrojsová Martina, č.p. 667, 46845 Velké Hamry RČ/IČO: 571207/0485
675819/1451

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
757/4	83544	100
759	83544	127

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován





Mapa oblasti

