

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 050278/2023



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., RČ/IČO: 05720834
Jankovcova 1518/2
170 00 Praha 7

Počet stran: 23 (9 stran příloh)

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 31.08.2023

Vyhotoveno: V Dolních Břežanech 01.09.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny jako podklad pro insolvenční řízení

1.2. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.08.2023 za přítomnosti Petra Štrojsy.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 16.8.2023
- kopie katastrální mapy z internetu
- ODHAD č. 271/1/2021/AR ze dne 2.7.2021
- Znalecký posudek č. 1268-121/22 ze dne 4.11.2022
- údaje z aplikace Cenové mapy – Octopus Pro
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace účastníků prohlídky

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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: 2 637

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 682,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

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 $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 511,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

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

Dokumentace a skutečnost

Přístup do objektu byl umožněn 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.

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 tři pokoje s vlastní 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).

Na pozemcích vázne Zástavní právo ve prospěch Komerční banky a.s., IT credit, s.r.o., Zahájení exekuce a Exekuční příkaz k prodeji, Rozhodnutí o úpadku.

3.2. Obsah

1. Pozemky p.č. 759, 760/2, 760/3 s RD

- 1.1. Pozemky s rodinným domem
 - 1.1.1. Oceňované pozemky
 - 1.1.2. Rodinný dům č.p. 667

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

- 2.1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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. a č. 337/2022 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 ambulantní 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:

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

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

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

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 p.č. 759, 760/2, 760/3 s RD

1.1. Pozemky s rodinným domem

1.1.1. 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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

6

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

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

Stavební 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	511,-	1,060		541,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	759	127	541,66	68 790,82
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	760/2	866	541,66	469 077,56
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	760/3	343	541,66	185 789,38
Stavební pozemky - celkem			1 336		723 657,76

1.1.2. Rodinný dům č.p. 667

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, výměňiková 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.nadz. podlaží
 Střecha: 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, A = přidaná konstrukce, 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):	*	2,8220
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 027,74
Plná cena: 2 875,00 m ³ * 6 027,74 Kč/m ³	=	17 329 752,50 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: $(1 - 21,1 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,789
=	13 673 174,72 Kč
*	1,060
=	14 493 565,20 Kč

Rodinný dům č.p. 667 - zjištěná cena

= 14 493 565,20 Kč

Pozemky s rodinným domem - rekapitulace

1.1.1. Pozemky:

723 657,76 Kč

Pozemky s rodinným domem - zjištěná cena celkem

= 15 217 222,96 Kč

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

2.1. Pozemky

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. 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

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

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	511,-	1,060	541,66
-------------	-------	-------	--------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	757/4	100	541,66	54 166,-
Stavební pozemek - celkem			100		54 166,-

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	511,-	0,04				20,44

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	20,44		1 185,52
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - jiná plocha	758	93	20,44		1 900,92
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - jiná plocha	760/4	306	20,44		6 254,64
Jiné pozemky - celkem			457		9 341,08	

Pozemky - zjištěná cena celkem = **63 507,08 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat**1. Pozemky p.č. 759, 760/2, 760/3 s RD**

1.1. Pozemky s rodinným domem	15 217 223,- Kč
1.1.1. Oceňované pozemky	723 657,76 Kč
1.1.2. Rodinný dům č.p. 667	14 493 565,- Kč
	<hr/>
	= 15 217 223,- Kč

1. Pozemky p.č. 759, 760/2, 760/3 s RD - celkem: **15 217 223,- Kč**

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

2.1. Pozemky 63 507,- Kč

2. Pozemky p.č. 757/4, 757/5, 758, 760/4 - celkem: **63 507,- Kč**

Výsledná cena - celkem: 15 280 730,- Kč

slovy: Patnáctmilionůdvěstěosmdesátisícšedsmsetřicet Kč

4. POSUDEK

4.1. Ocenění obvyklou cenou

K analýze zjištění tržní hodnoty oceňované nemovité věci v dané lokalitě byly jako podklady použity údaje z nabídek z internetových stránek, vlastní databáze a databáze spolupracujících odhadců, a dále realizované prodeje z Cenové mapy OctopusPro.

Realizované prodeje rodinných domů

I. Nemovitost

Obec: Smržovka, ul. Hlavní

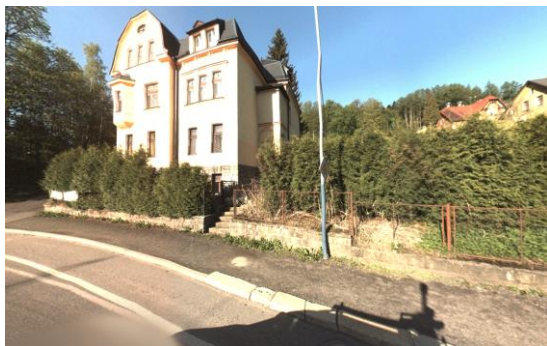
Charakter: rodinný dům z roku 1930

Užitná plocha: 294 m²

Velikost pozemku: 1 906 m²

Realizovaná cena: 10 740 000,- Kč (36 500 Kč/m²)

Prodáno: 07/2022, V-4776/2022-504



Hodnocení: Redukce pramene ceny – realizovaný prodej - koeficient 1,00; Lokalita – lepší - koeficient 0,95; Velikost objektu - menší – 0,85; Provedení a vybavení – uvažuji podobné - koeficient 1,00; Celkový stav – starší - koeficient 1,15; Vliv pozemku – podobný – koef 1,00

Celkový koeficient KC = 0,93

Upravená cena: 34 000 Kč/m²

II. Nemovitost

Obec: Tanvald - Šumburk nad Desnou, ul. Brumberská

Charakter: rodinný dům z roku 2004

Užitná plocha: 205 m²

Velikost pozemku: 2 114 m²

Realizovaná cena: 9 000 000,- Kč (43 900 Kč/m²)

Prodáno: 01/2023, V-40/2023-504



Hodnocení: Redukce pramene ceny – realizovaný prodej - koeficient 1,00; Lokalita – podobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší – 0,80; Provedení a vybavení – uvažuji podobné - koeficient 1,00; Celkový stav – podobný, menší nebytové prostory - koeficient 1,10; Vliv pozemku – podobný – koef 1,00

Celkový koeficient KC = 0,88

Upravená cena: 38 600 Kč/m²

III. Nemovitost

Obec: Tanvald, ul. Polní

Charakter: rodinný dům z roku 1985

Užitná plocha: 208 m²

Velikost pozemku: 2 438 m²

Realizovaná cena: 7 300 000,- Kč (35 100 Kč/m²)

Prodáno: 07/2022, V-4886/2022-504



Hodnocení: Redukce pramene ceny – realizovaný prodej - koeficient 1,00; Lokalita – podobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší – 0,80; Provedení a vybavení – uvažuji podobné - koeficient 1,00; Celkový stav – starší, menší nebytové prostory - koeficient 1,20; Vliv pozemku – podobný – koef 1,00

Celkový koeficient KC = 0,96

Upravená cena: 33 700 Kč/m²

5. ZÁVĚR

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.

Přístup do objektu byl umožněn vlastníkem panem Petrem Štrojsou, nebylo ale umožněno pořídit fotodokumentaci interiéru. Výměry jsou odečteny z náhledu katastrální mapy a na základě odborného odhadu, dále z Odhadu č. 271/1/2021/AR ze dne 2.7.2021. Skutečná zastavěná plocha neodpovídá zákresu v katastrální mapě.

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 pozemcích vázne Zástavní právo ve prospěch Komerční banky a.s., IT credit, s.r.o., Zahájení exekuce a Exekuční příkaz k prodeji, Rozhodnutí o úpadku.

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 16 000 000,- 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

Cena celkem – LV č. 1200 16 300 000,- Kč

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1365-74/23.

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 050278/2023.

V Dolních Břežanech 01.09.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 050278/2023

	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 16.08.2023 16:15:02

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

V-4682/2021-504

Pořadí k 05.09.2017 14:05

Související zápisy

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

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započeti 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.)

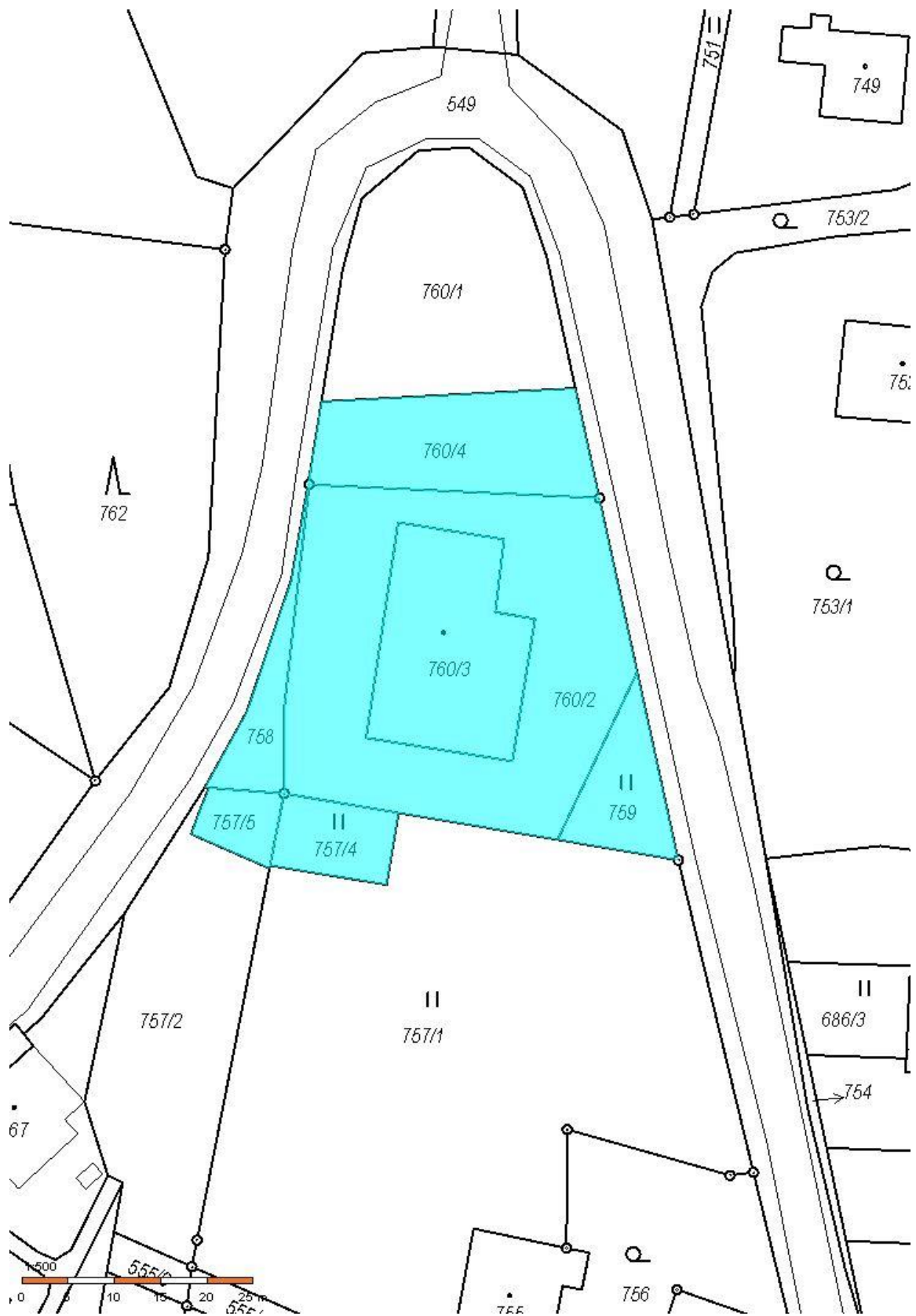
Povinnost k

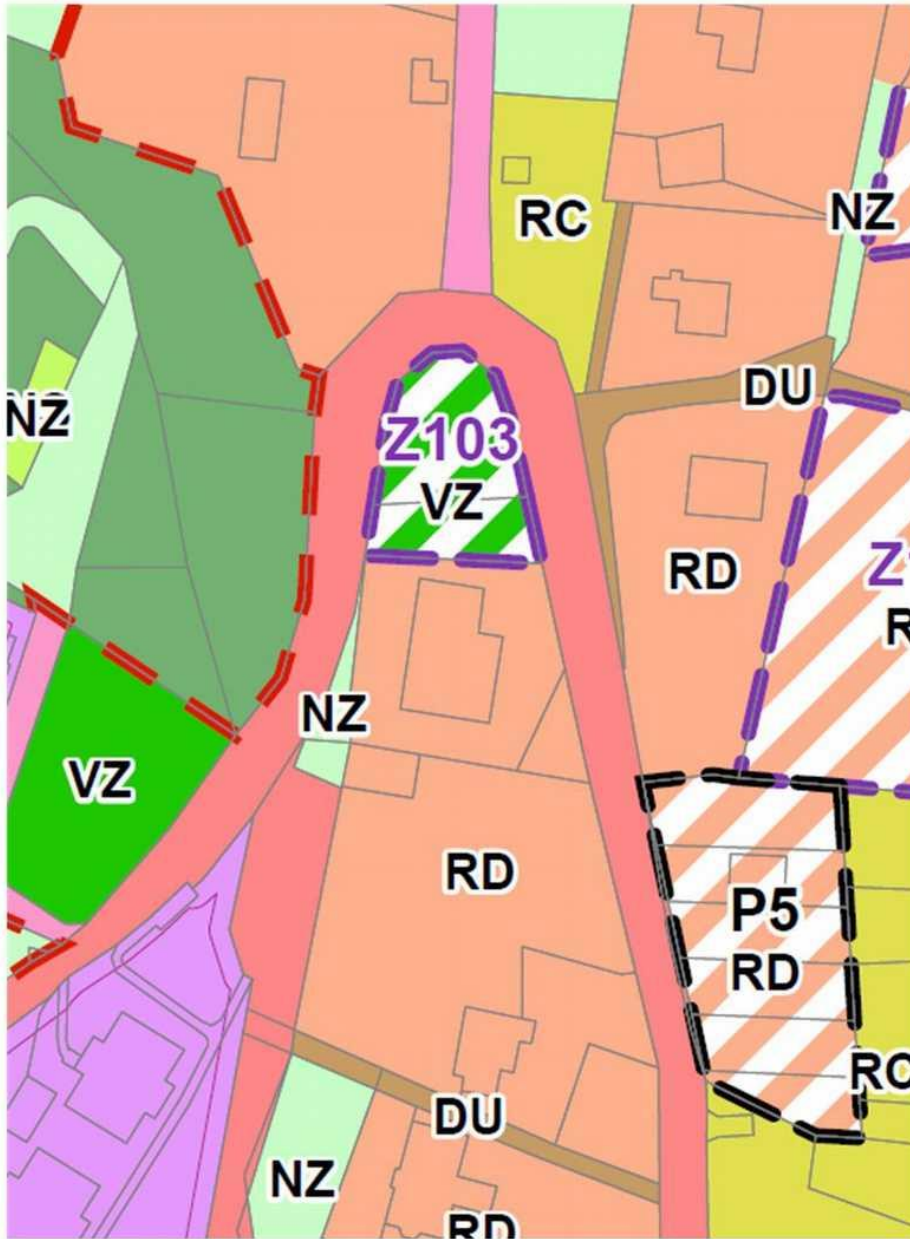
Parcela: 757/4, Parcela: 757/5, Parcela: 758, Parcela: 759, Parcela: 760/2,
Parcela: 760/3, Parcela: 760/4

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





Mapa oblasti

