

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 020201/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Děčín, Prokopa Holého 130/15, 40502 Děčín IV
Číslo jednací:	112 EX 5404/14
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Chuchelská č.p. 57, Semily, okres Semily
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	14.03.2024
Zpracováno ke dni:	14.03.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh. Objednateli se předává - 1x tištěné + elektronicky v pdf.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 09.04.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ p.p.č. 1537, jejíž součástí je budova č.p. 57 a pozemku parc. č. 1537 a 1538/1 v obci Semily, okres Semily, katastrální území Semily na listu vlastnictví č. 2141.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, postupy ÚZSVM, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č.
Adresa předmětu ocenění:	Chuchelská č.p. 57, Semily, okres Semily
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Semily
Obec:	Semily
Ulice:	Chuchelská
Katastrální území:	Semily

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 14.03.2024. Byla provedena pouze částečná prohlídka. Ve sjednanou dobu se na místo žádný z vlastníků nedostavil. Byla provedena prohlídka, zaměření a fotodokumentace zvenčí. Přítomná osoba prohlídce - odhadce Ing. Zdeněk Mazáček.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Novotný Tomáš, Chuchelská 57, Podmoklice, 51301 Semily	1/2
Novotný Zdeněk, Chuchelská 57, Podmoklice, 51301 Semily	1/2

Nemovitosti:

p.p.č. 1537, jejíž součástí je budova č.p. 57 a p.p. č. 1537 a 1538/1 v obci Semily, okres Semily, katastrální území Semily na listu vlastnictví č. 2141.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby

Stavba domu nebyla zpracovateli zpřístupněna a ohledání proběhlo pouze z veřejně dostupných prostor. Stavebně technický stav se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby, výměra užitné a podlahové plochy se dovozuje dle plochy zastavěné a podlažnosti budovy vč. příslušenství je stanoveno odhadem. Na vybavení a součásti stavby lze usuzovat pouze nepřímě. Z tohoto důvodu nemusí uvedené hodnoty odrážet skutečný stav.

Jedná se o budovu bývalé restaurace, ke dni ocenění již dlouhodobě neprovozované.

Stavba má 1 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu se v části nachází půda a má v části vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má smíšené, stropy jsou cihelné klenby a dřevěné trámové, střecha je sedlová a pultová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno.

Energetická náročnost budovy je v kategorii: G - Mimořádně nehospodárná.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1930. K domu byla zřejmě dodatečně přistavěna z jižní strany dvoupodlažní přístavba s pultovou střechou.

Vady stavby:

rozvody: poškozený prvek

vybavení: poškozený prvek

podlahy: poškozený prvek

okna: nová plastová bez vad, původní dřevěná špaletová v dezolátním stavu

střecha: poškozený prvek

zdivo: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis prostor budovy

Dům je z větší části podsklepen. Některé prostory byly v domě místního šetření přístupné ze zahrady. Sloužily jako sklady či chlévy.

V 1.NP se nachází ve východní části sál restaurace, v západní části kuchyň a zázemí. V přístavbě se nachází zřejmě byt, který je mezonetový a zasahuje do západní části podkroví.

Podlahové plochy jsou odvozeny z plochy zastavěné.

Podlahová plocha	363,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	554,00 m ²

Asi roce 2010 proběhla výměna oken v obytné části domu za plastová s dvojsklem.

Původní okna restaurace jsou dřevěná špaletová. Místnosti jsou orientované na východ, sever, jih, západ. Kuchyňské vybavení bytu patrně tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta, umyvadlo. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr

chodba: teraco

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

místnosti: keramická dlažba, teraco, cementový potěr, vlýsky

Další vybavení domu chybí.

Do budovy 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 není zaveden. Vytápění je zajištěno patrně ústředně s kotlem na tuhá paliva v 1.PP (dle nového komínu v přístavbě). Topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty tvoří neudržované ovocné a náletové dřeviny.

Přístup je bezproblémový z komunikace před domem. Objekt je postaven na západním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V Semilech je dostačující vybavenost obchodními středisky a 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 lokalitu se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňovaném majetku vážne věcné břemeno chůze a cesty.

Tabulkový popis		
Popis stavby	Typ stavby	
	Počet nadzemních podlaží	1
	Počet podzemních podlaží	1
	PENB	G - Mimořádně nehospodárná
	Stavba byla postavena v roce	1930
	Rozsah rekonstrukce stavby	
	Základy	smíšené
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	cihelné klenby, dřevěné trámové
	Střecha	sedlová a pultová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břízolitové
	Vnitřní omítky	štukové
	Společné prostory stavby	
	Popis stavu stavby	před rekonstrukcí
	Vady stavby	

Popis nebytové jednotky	Využití domu	Restaurace, bydlení	
	Typ oken v jednotce	špaletová, plastová s dvojsklem	
	Orientace místností	východ, sever, jih, západ	
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo	
	Toaleta(y)	klasická toaleta, umyvadlo	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	ocelové, dřevěné	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Popis místností a rozměry v m²	Podlahová plocha	363,00 m²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	554,00 m²
	Elektrína	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	

	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	ústřední vytápění, kotel na tuhá paliva, kamna		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody	bojler		
	Podlahy	ostatní: cementový potěr chodba: teraco koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: keramická dlažba, teraco, cementový potěr, vlýsky		
	Popis stavu domu	před rekonstrukcí		
	Rekonstrukce	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	částečná	2010

Popis pozemku užívaného se stavbou	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, náletové dřeviny
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístupová cesta

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní okraj obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a 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 se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno chůze a cesty
--------------------------	---------------	-----------------------------

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 14.03.2024 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.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle § 1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- výnosový způsob ocenění vycházející z § 2, odst. (9) písm. b) Zákona o oceňování majetku 151/1997 Sb. v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Chuchelská 57
513 01 Semily
LV: 2141
Kraj: Liberecký
Okres: Semily
Obec: Semily
Katastrální území: Semily
Počet obyvatel: 8 163
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 874,00 \text{ Kč/m}^2$

Obsah

1. Dům č.p. 57
2. Pozemky
3. Porosty

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. služebnosti - oceněné paušální částkou
2. služebnosti - oceněné paušální částkou

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., 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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

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: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,832}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,961}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,832$

1. Dům č.p. 57

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: G. budovy hotelů
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	11,30*16,30+12,40*4,40	=	238,75
1.NP	11,30*28,70	=	324,31
1.NP	4,40*12,40	=	54,56
podkroví	12,40*6,0	=	74,40

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	238,75 m ²	2,20 m	525,25
1.NP	324,31 m ²	3,60 m	1 167,52
1.NP	54,56 m ²	2,50 m	136,40
podkroví	74,40 m ²	2,60 m	193,44
Součet	692,02 m²		2 022,61

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 2 022,61 / 692,02 = 2,92 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 692,02 / 4 = 173,01 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(11,30*16,30+12,40*4,40)*(2,20)	=	525,25 m ³
1.NP	(11,30*28,70)*(3,60)	=	1 167,52 m ³
1.NP	(4,40*12,40)*(2,50)	=	136,40 m ³
podkroví a zastřešení	11,30*28,70*(1,0+4,20*0,50)+12,40*4,40*0,80*0,50	=	1 027,19 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	525,25 m ³
1.NP	NP	1 167,52 m ³
1.NP	NP	136,40 m ³
podkroví a zastřešení	Z	1 027,19 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 856,36 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 vč. zemních prací	beton s kamenivem	S	100
2. Svislé konstrukce	cihelné masivní zdivo	S	100
3. Stropy	cihelné klenby, dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha s pultem	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, teraco	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	50
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	50
14. Povrchy podlah	teraco, ker. dlažba, parkety, PVC	S	100
15. Vytápění	ústřední, centrální kotel na pevná paliva	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	el.bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC splachovací s umývatky	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	50	1,00	2,95

13. Okna	S	5,90	50	1,00	2,95
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9180

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9581
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0192
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9180
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9390
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 039,42
Plná cena: 2 856,36 m ³ * 7 039,42 Kč/m ³	=	20 107 117,71 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 94 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 119 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 94 / 119 = 79,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 79,0 \% / 100)$	* 0,210
Nákladová cena stavby CS _N	= 4 222 494,72 Kč
Koeficient pp	* 0,832
Cena stavby CS	= 3 513 115,61 Kč
Dům č.p. 57 - zjištěná cena	= 3 513 115,61 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,832$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,832 = 0,832$$

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	874,-	0,832		727,17

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1537	758	727,17	551 194,86
§ 4 odst. 1	zahrada	1538/1	756	727,17	549 740,52
Stavební pozemky - celkem			1 514		1 100 935,38

$$\text{Pozemky - zjištěná cena celkem} = 1\,100\,935,38 \text{ Kč}$$

3. Porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název					
Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 1537					
40	3 Ks	771,-	- 30 %	539,70	1 619,10
Součet:				=	1 619,10 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	1 619,10 Kč
Porosty - zjištěná cena celkem				=	1 619,10 Kč

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno chůze a jízdy po p.p.č. 1538/1 pro p.p.č. 1506/2 a 1509

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

2. služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno chůze a jízdy po p.p.č. 1538/1 pro p.p.č. 1507

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Dům č.p. 57	3 513 115,60 Kč
2. Pozemky	1 100 935,40 Kč
3. Porosty	1 619,10 Kč
Ocenění - celkem:	4 615 670,10 Kč
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku	
1. služebnosti - oceněné paušální částkou	-10 000,- Kč
2. služebnosti - oceněné paušální částkou	-10 000,- Kč
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku - celkem:	-20 000,- Kč
Výsledná zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	4 595 670,10 Kč
Výsledná zjištěná cena - celkem:	4 595 670,10 Kč
slovy: Čtyřimilionpětsetdevadesátpěttisícšestsetsedmdesát Kč	

Výsledná zjištěná cena podílu ½ po zaokrouhlení dle § 50: **2 297 835,- 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.

Budova č.p. 57 s pozemky na LV 2141

Chuchelská č.p. 57, Semily, okres Semily						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 – velikost pozemku	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Chuchelská č.p. 57, Semily, okres Semily	363 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	pozemek 1514 m ²	
1	Riegrovo náměstí, Semily, okres Semily	396 m ²	cihlová	dobrý	pozemek 277 m ²	
2	Krkonošská, Desná, okres Jablonec nad Nisou	400 m ²	smíšená	dobrý	pozemek 1665 m ²	
3	Rooseweltova, Smržovka, okres Jablonec nad Nisou	1000 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	pozemek 1016 m ²	
4	Poniklá, okres Semily	410 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	pozemek 1090 m ²	
5	Prosečská, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	450 m ²	cihlová	dobrý	pozemek 517 m ²	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 velikost pozemku	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	22 727,27 Kč	0.9	20 454,55 Kč	1.1	0.9	1	1.1	0.7 ¹	1	0.7623	26 832,68 Kč
2	12 487,50 Kč	0.9	11 238,75 Kč	1.05	0.9	0.95	1.1	1.02	1	1.0072755	11 157,57 Kč
3	6 000,00 Kč	0.9	5 400,00 Kč	1	0.7 ²	1	1	0.9	1	0.63	8 571,43 Kč
4	14 609,76 Kč	0.9	13 148,78 Kč	1	0.89	1	1	0.91	1	0.8099	16 235,07 Kč
5	11 775,56 Kč	0.9	10 598,00 Kč	1.05	0.87	1	1.1	0.81	1	0.8139285	13 020,80 Kč
Celkem průměr											15 163,51 Kč
Minimum											8 571,43 Kč
Maximum											26 832,68 Kč
Směrodatná odchylka - s											7 095,98 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											8 067,53 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											22 259,49 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											
Komentáře:											
¹ [K5; č.1] srovnávaná nemovitost je výrazně horší											
² [K2; č.3] srovnávaná nemovitost je výrazně větší											

Porovnávány vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), konstrukci stavby (zohledněno koef. K3), technickém stavu (zohledněno koef. K4), velikostí pozemku (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

$$\begin{aligned}
 &15\,163,51 \text{ Kč/m}^2 \\
 &\quad \cdot 363 \text{ m}^2 \\
 &= 5\,504\,354 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

5 504 000 Kč

Ocenění výnosovou metodou

Budova č.p. 57 s pozemky na LV 2141

Chuchelská č.p. 57, Semily, okres Semily				
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav
Oceňovaný objekt	Chuchelská č.p. 57, Semily, okres Semily	363 m ²	cihlová	před rekonstrukcí
1	Semily, okres Semily	247 m ²	cihlová	velmi dobrý
2	Riegrovo náměstí, Semily, okres Semily	127 m ²	cihlová	po rekonstrukci
3	Komenského náměstí, Semily, okres Semily	92 m ²	cihlová	dobrý
4	Nádražní, Semily, okres Semily	39 m ²	cihlová	po rekonstrukci

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	121,46 Kč	0.9	109,31 Kč	1.1	1.1	1	1.2 ¹	1.452	75,28 Kč
2	125,98 Kč	0.9	113,39 Kč	1	1.18	1	1.2 ²	1.416	80,08 Kč
3	108,70 Kč	0.9	97,83 Kč	1	1.3 ³	1	1.1	1.43	68,41 Kč
4	150,23 Kč	0.9	135,21 Kč	1	1.3 ⁴	1	1.2 ⁵	1.56	86,67 Kč
Celkem průměr									77,61 Kč
Minimum									68,41 Kč
Maximum									86,67 Kč
Směrodatná odchylka - s									7,71 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									69,90 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									85,32 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									
Komentáře:									
¹ [K4; č.1] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší									
² [K4; č.2] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší									
³ [K2; č.3] srovnávaná nemovitost je výrazně menší									

⁴ [K2; č.4] srovnávaná nemovitost je výrazně menší
⁵ [K4; č.4] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší

Měsíční nájem: 28 173 Kč (77,61 Kč/m²)

Velikost oceňovaného objektu: 363 m²

Procentuální vyčíslení nákladů: 0 % z výše pronájmu, stav zhodnocen v rámci srovnávací tabulky

Míra kapitalizace: 7 %

Jednotková cena určená výnosovou metodou:

$77,61 \text{ Kč/m}^2 * 12 \text{ měsíců} - 0 \% \text{ náklady} / 7 \% = 13\,305,00 \text{ Kč/m}^2$

13 305,00 Kč/m²

* 363 m²

= 4 829 715 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 830 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

4 595 670 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

5 504 000 Kč

Výsledek dle výnosové metody

4 830 000 Kč

Hodnota věcných břemen

20 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

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.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ p.p.č. 1537, jejíž součástí je budova č.p. 57 a pozemku parc. č. 1537 a 1538/1 v obci Semily, okres Semily, katastrální území Semily na listu vlastnictví č. 2141.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle § 1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota podílu $\frac{1}{2}$ předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení a aplikaci dodatečné srážky 20 % zohledňující horší prodejnost ideálních podílů po zaokrouhlení na

2 194 000,- Kč

Slovy: dvamilionystodevadesátčtyřitisíckorun 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 09.04.2024



.....

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.

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 020201/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

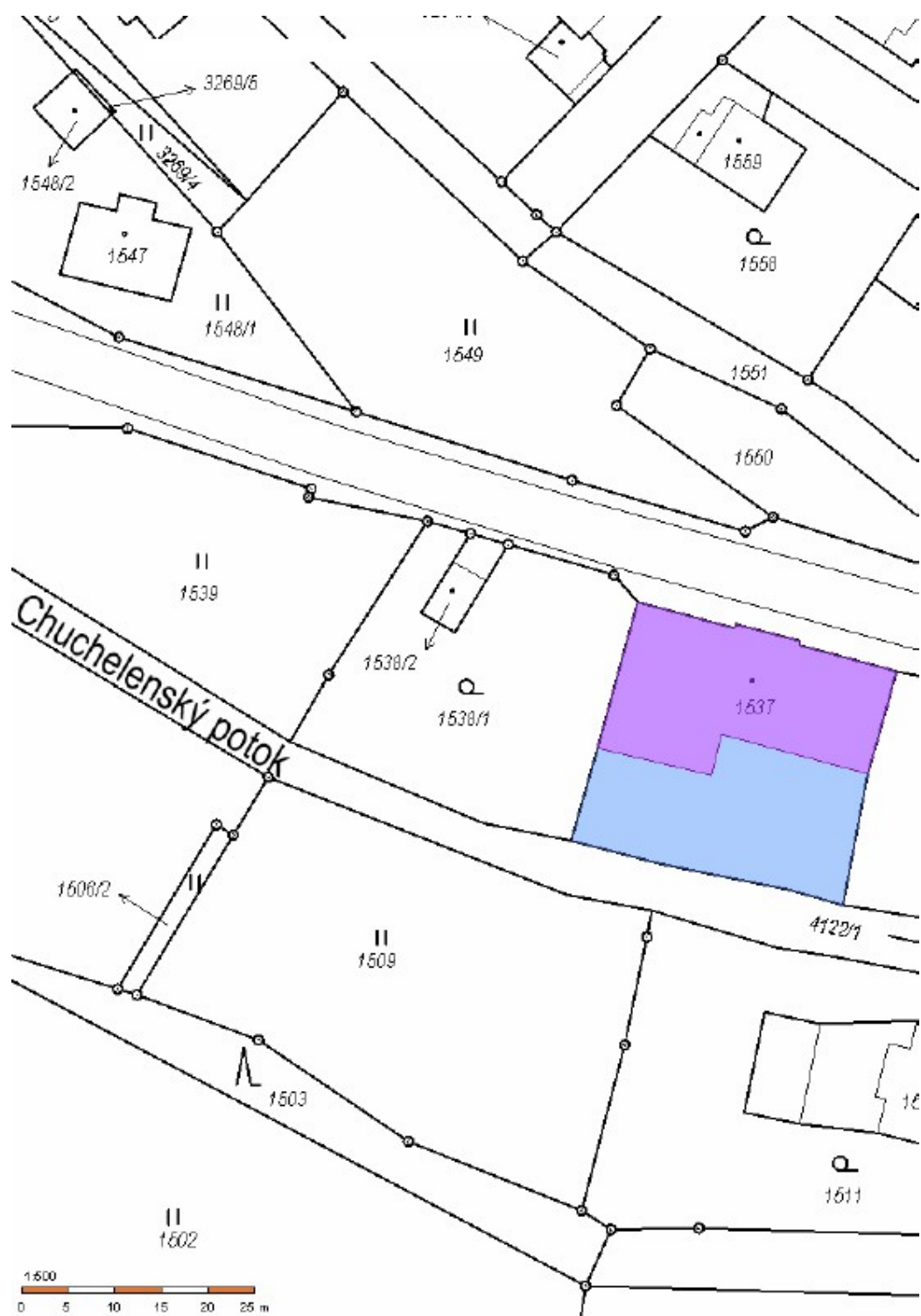
výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, výřez z územního plánu, situace, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti,

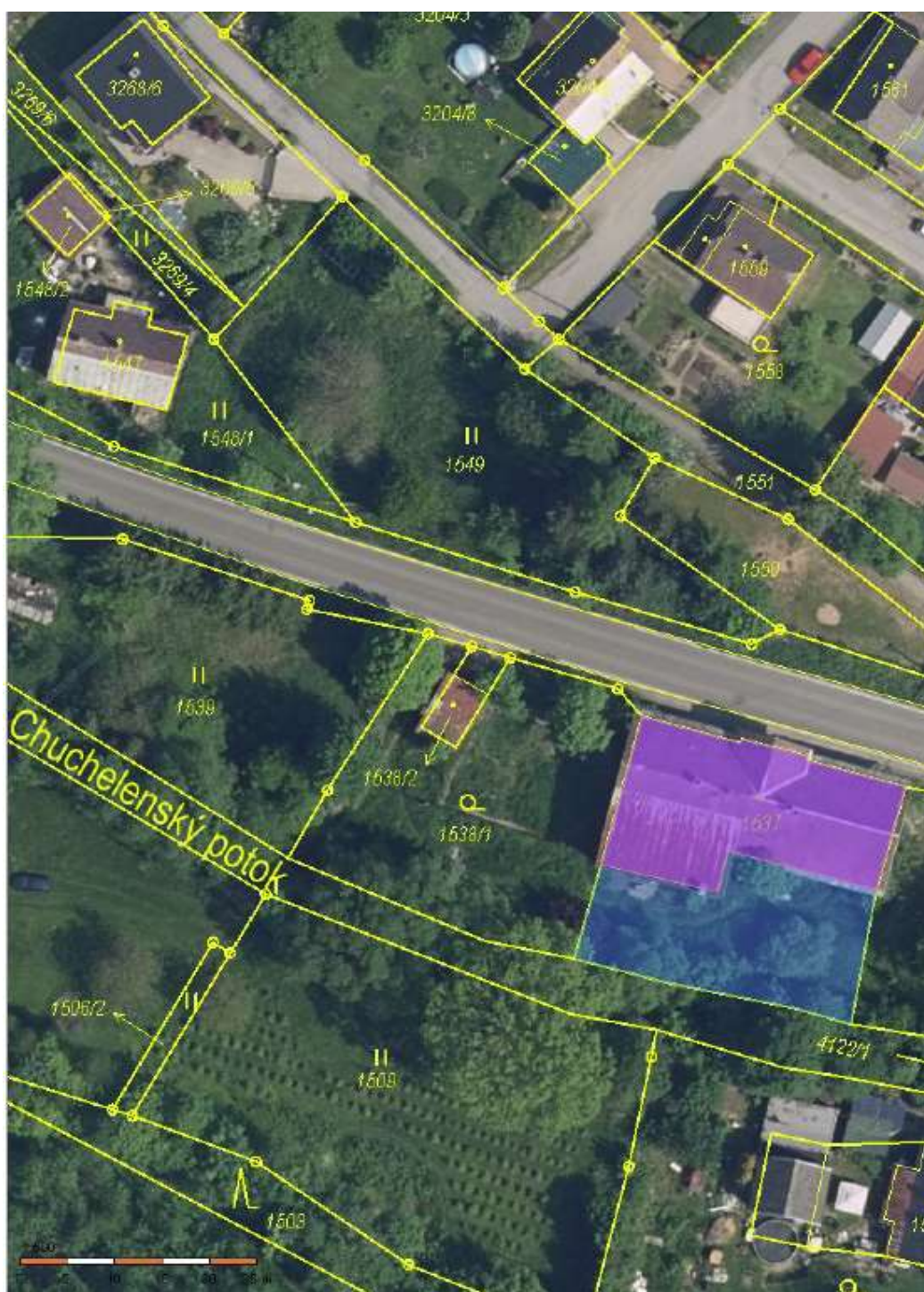
I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

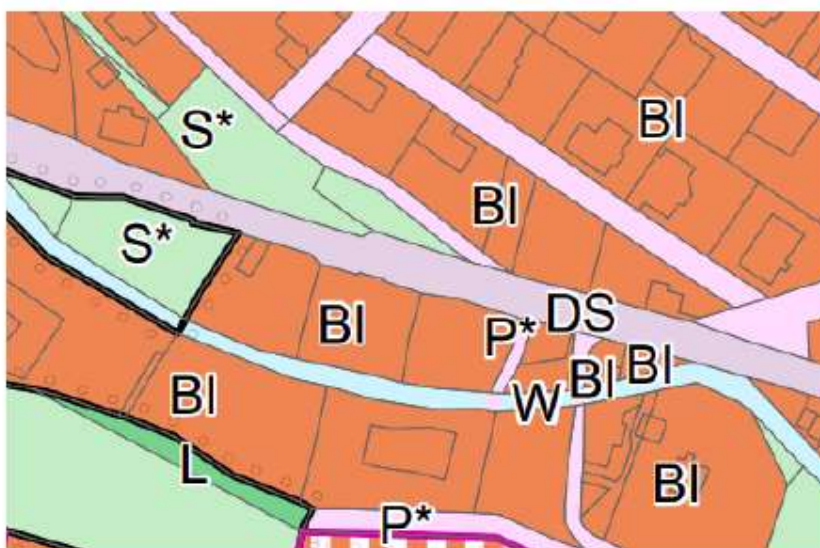
VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		
prokazující	stav evidovaný k datu 29.09.2023 05:11:00	
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 112EX 5404/14 pro Mgr. Zdeněk Pánek		
Okres: CZ0514 Semily	Obec: 576964 Semily	
Kat.území: 747246 Semily	List vlastnictví: 2141	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Novotný Tomáš, Chuchelská 57, Podmoklice, 51301 Semily	780922/3433	1/2
Novotný Zdeněk, Chuchelská 57, Podmoklice, 51301 Semily	770629/3441	1/2
B Nemovitosti		
Pozemky		
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku
1537	758	zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Podmoklice, č.p. 57, obč.vyb		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1537		
1538/1	756	zahrada
zemědělský půdní fond		
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu		
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů		
Typ vztahu		
o Věcné břemeno chůze a jízdy		
Oprávnění pro		
Parcela: 1506/2, Parcela: 1509		
Povinnost k		
Parcela: 1538/1		
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.09.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.11.2004.		
V-2011/2004-608		
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
o Věcné břemeno (podle listiny)		
Služebnost stezky, jízdy povozem, vláčení břemen a honění dobytka přes ppč. 1538/1 (dříve 96/1) ve prospěch ppč. 1507 (dříve 92) - kn.vl.č. 43 a 57 k.ú. Podmoklice.		
Oprávnění pro		
Parcela: 1507		
Povinnost k		
Parcela: 1538/1		
Listina Usnesení soudu číslo deníku 391/1947.		
POLVZ:266/1988		
Z-100266/1988-608		
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu		
Plomby a upozornění - Bez zápisu		
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu		
Listina		
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		

Ortofoto mapa





Územní plán



BI - bydlení individuální - Stav

Situace



Fotodokumentace předmětu ocenění

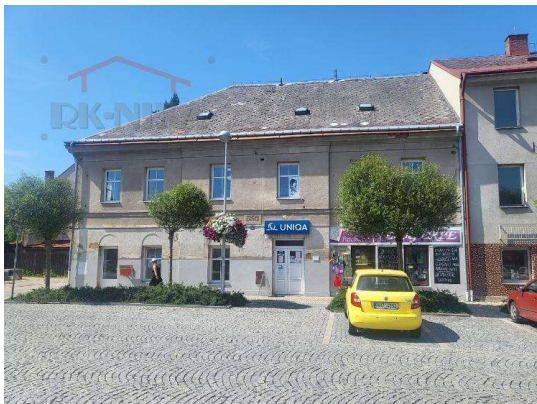




Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

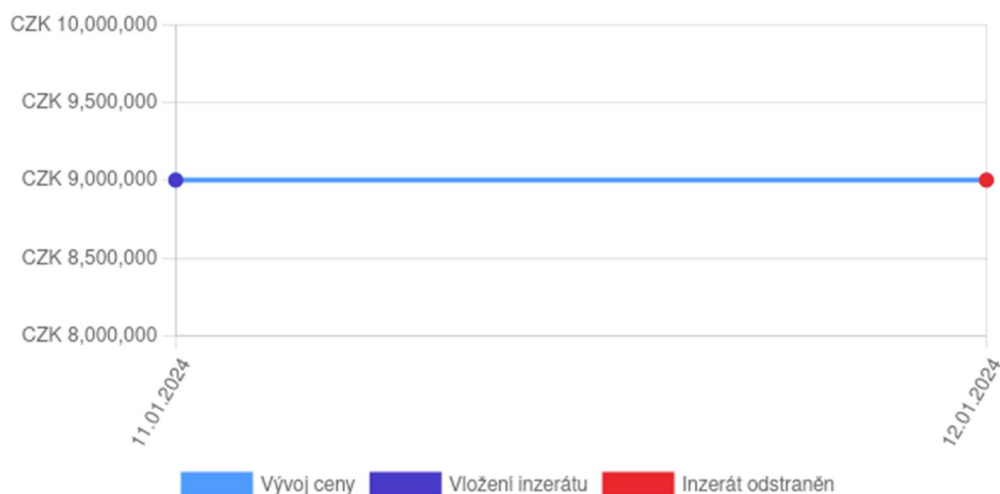


Nebytový prostor / kancelář, 396 m², Riegrovo náměstí, Semily, okres Semily

Celková cena: 9 000 000 Kč

Lokalita: Riegrovo náměstí, Semily, okres Semily

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Riegrovo náměstí, Semily, okres Semily	Cena	9 000 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Ústřední vytápění, Elektrokotel, Jiné	Podlahová plocha	396 m ²
Užitná plocha	396 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Ne	Voda	Vodovod

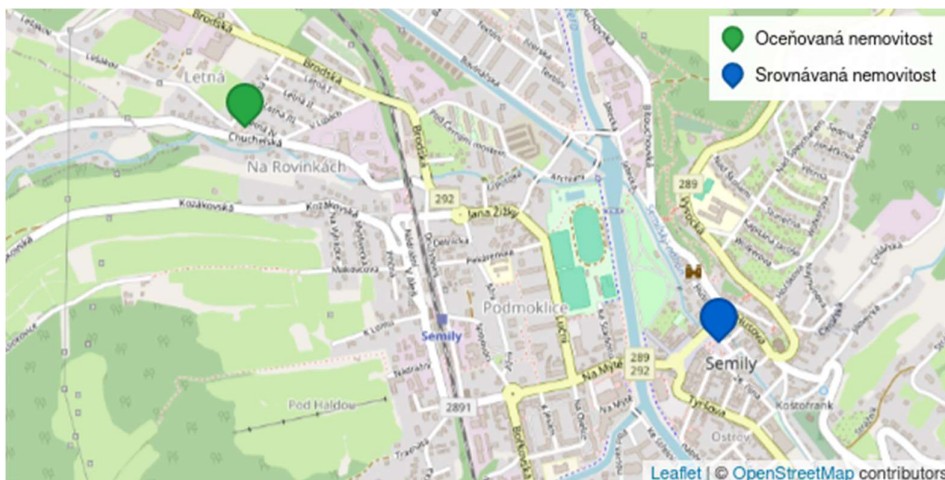
Nabízíme Vám komerční budovu na exklusivním místě, přímo na náměstí města Semily (Riegrovo náměstí). Budova je v současnosti plně obsazena nájemníky, kteří jsou zejména z odvětví nabídky služeb (prodejna optiky, drogerie, pojišťovna, kosmetika, masáže, kadeřnictví ad). Díky své poloze je budova pro obchod a služby vyhledávaným místem. Budova je od roku 2015 postupně rekonstruována, a to včetně výměny části

střešní krytiny, oken, veškerých rozvodů elektřiny, topení, vody a odpadů, část zemní i podlahové izolace, dále nové podlahy, vnitřní omítky, stropy atd.. Budova je stále dobře udržovaná a jsou prováděny veškeré pravidelné revize. Budova je rohová, která svou částí zasahuje do ulice Josefa Hory, takže přístup do budovy je ze tří stran (hlavní z náměstí, boční a zadní z ulice J. Hory). Budova je dvoupodlažní s podkrovím a částečně podsklepená. Užitková plocha je o celkové výměře 630 m² (sklep – 17,70 m², přízemí – 196 m², 1. patro – 200 m², podkroví – 220 m²). Zastavěná plocha a nádvoří je o výměře 277 m². Jedná se o dobrou investici. Příjmy z nájmu a výdaje na provoz budovy jsou na požádání u realitní kanceláře.

4. Fotodokumentace

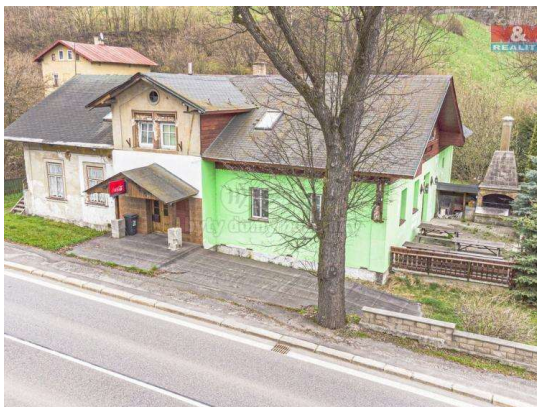


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

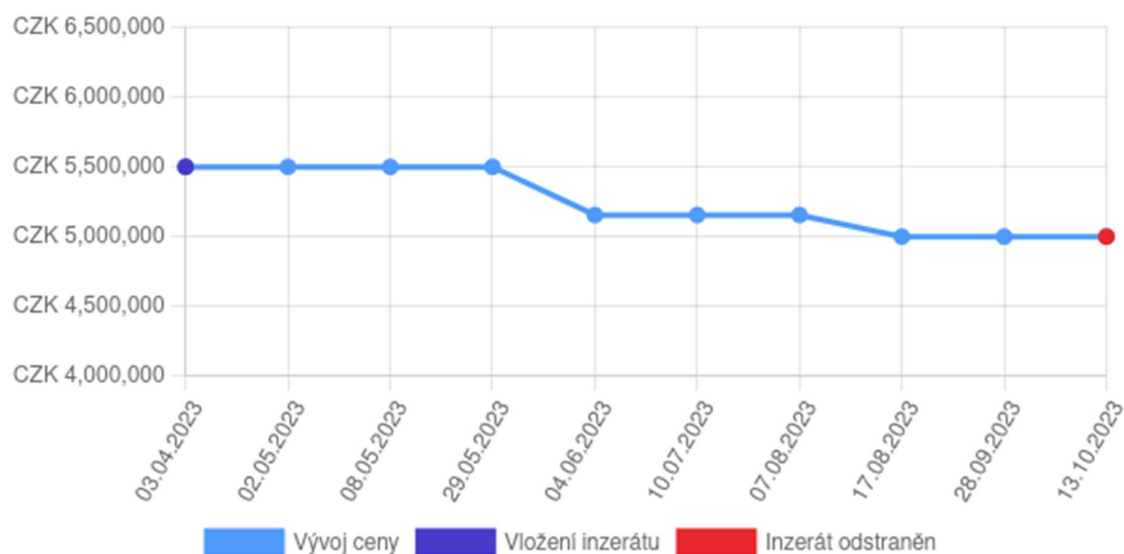


Nebytový prostor / kancelář, 400 m², Krkonošská, Desná, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 4 995 000 Kč

Lokalita: Krkonošská, Desná, okres Jablonec nad Nisou

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Krkonošská, Desná, okres Jablonec nad Nisou	Cena	4 995 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1655 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Podlaží bytu	1	Vytápění	Elektrokotel
Užitná plocha	400 m ²	Poloha nemovitosti	Rušná část obce
Kanalizace	Septik	Počet nadzemních podlaží domu	3
Voda	Vodovod		

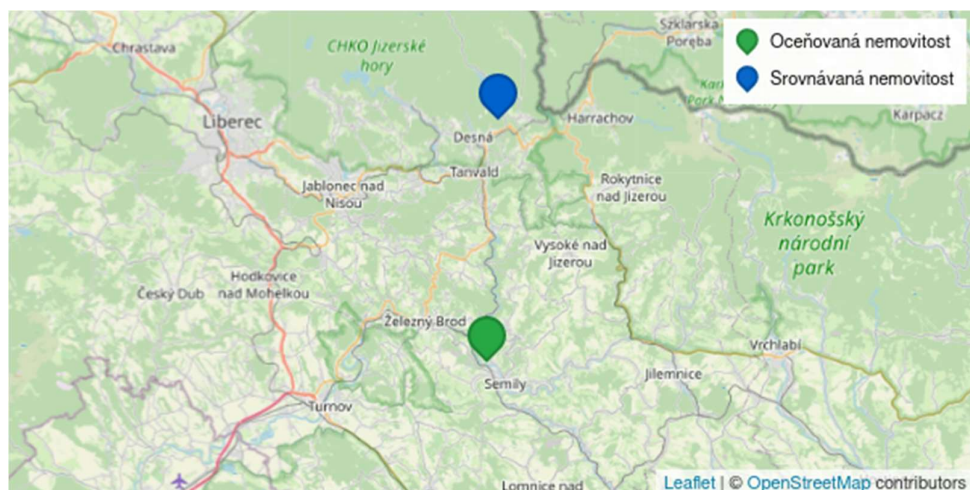
Prodej rodinného domu s možností podnikání. V domě jsou dva byty a bývalá restaurace. Jeden byt - 2+kk 108 m², druhý byt 3+kk 94 m². Restaurace 185 m². Dům je po částečné rekonstrukci. Součástí je pozemek o celkové ploše 1665 m², na kterém se nachází ještě bývalá truhlárna o ploše 170 m². Nemovitost lze využít mimo bydlení také jako restauraci, výrobní, obchodní nebo kancelářské prostory, díky zajímavému místu a

parkování. Veškerá občanská vybavenost v místě. Výhodné financování zajistíme. Čas prohlídky si rezervujte u makléře. Více informací v realitní kanceláři.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

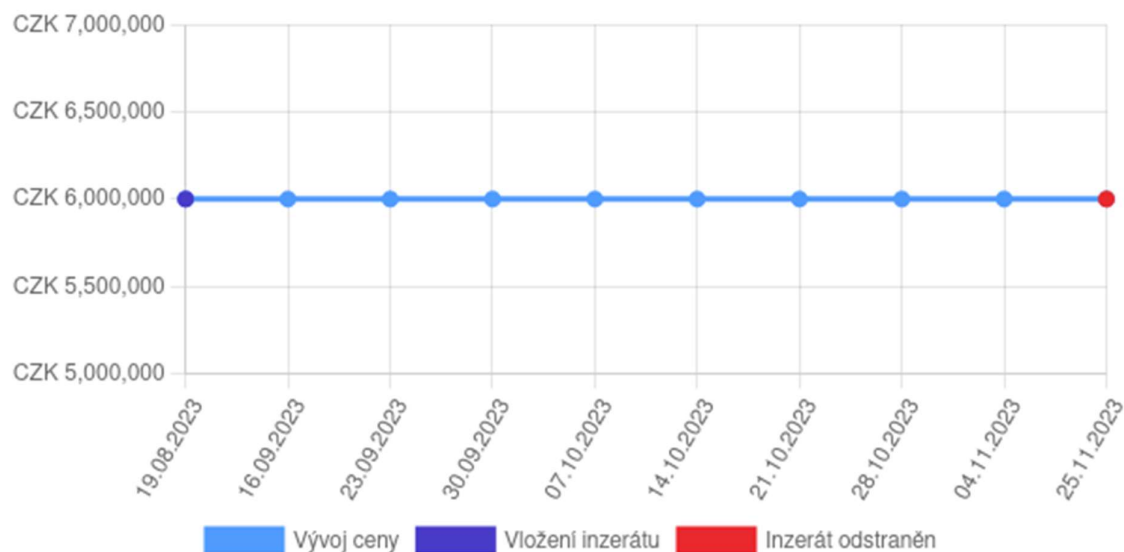


**Nebytový prostor / kancelář, 1000 m²,
Rooseweltova, Smržovka, okres Jablonec nad Nisou**

Celková cena: 6 000 000 Kč

Lokalita: Rooseweltova, Smržovka, okres Jablonec nad Nisou

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Rooseweltova, Smržovka, okres Jablonec nad Nisou	Cena	6 000 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1016 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Podlaží bytu	3	Vytápění	Plynový kotel
Užitná plocha	1000 m ²	Poloha nemovitosti	Rušná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	4
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

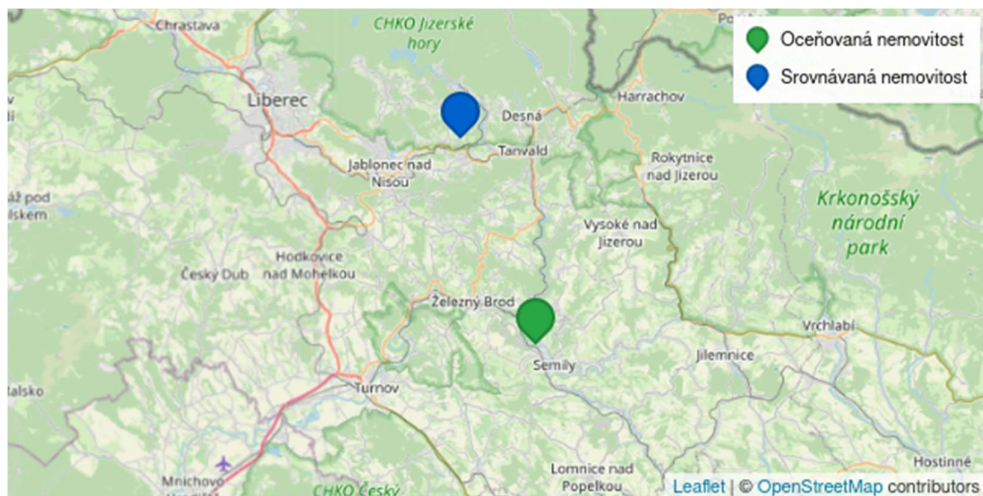
Nabízíme k prodeji rozsáhlý objekt k mnohačetnému využití v centru města Smržovka. Nemovitost bývala využívána jako sklady, restaurace s bowlingem, kanceláře a nyní je zde v nájmu autoservis. Nabízí se zde i možnost vybudování bytových jednotek. Na dvoře je dílna se zastavěnou plochou 100 m², která je také pronajímána. V přízemí budovy se zastavěnou plochou 574 m² jsou převážně sklady, kanceláře, provozní

prostory a sociální zařízení, vše k okamžitému užívání. 1. patro má 504 m² zastavěnou plochu a 70 m² terasu, je zde bývalá restaurace s bowlingovými dráhami a sociálním zařízením. Ve 2. patře o velikosti cca 300 m² je byt 3+kk a půdní prostory. Zde je možnost vybudování dalších bytů nebo ateliéru. Výhodná poloha u hlavního tahu Tanvald - Jablonec nad Nisou, dobře viditelné místo, nákladová rampa a manipulační plocha to jsou všechno klady pro nespočet možností, jak tuto nemovitost využít.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

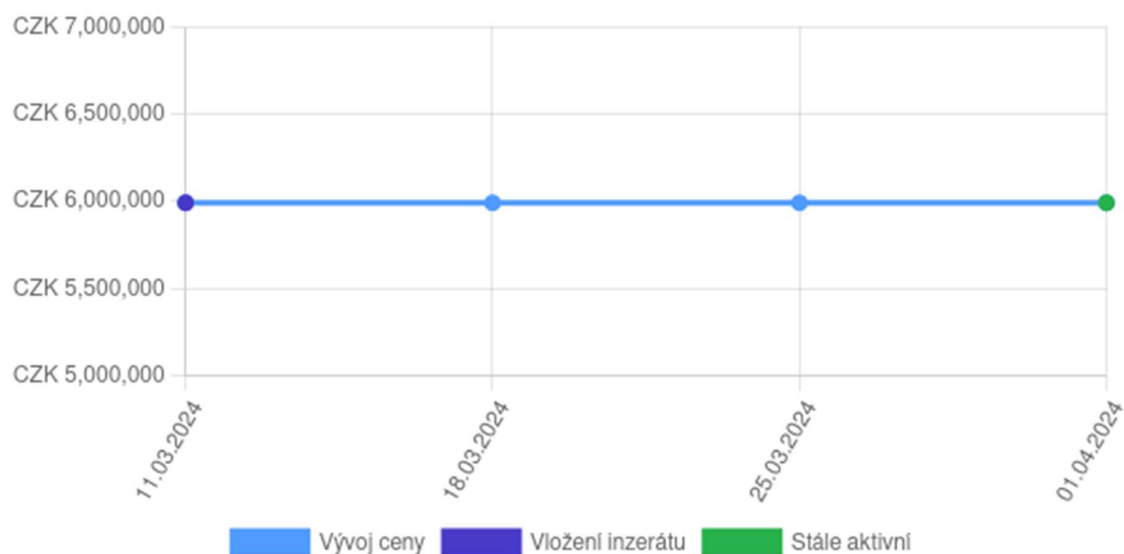


Nebytový prostor / kancelář, 410 m², Poniklá, okres Semily

Celková cena: 5 990 000 Kč

Lokalita: Poniklá, okres Semily

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Poniklá, okres Semily	Cena	5 990 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Garáž	Ano
Podlahová plocha	410 m ²	Užitná plocha	1342 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Vlastní čov, Septik
Počet nadzemních podlaží domu	2	Voda	Vodovod

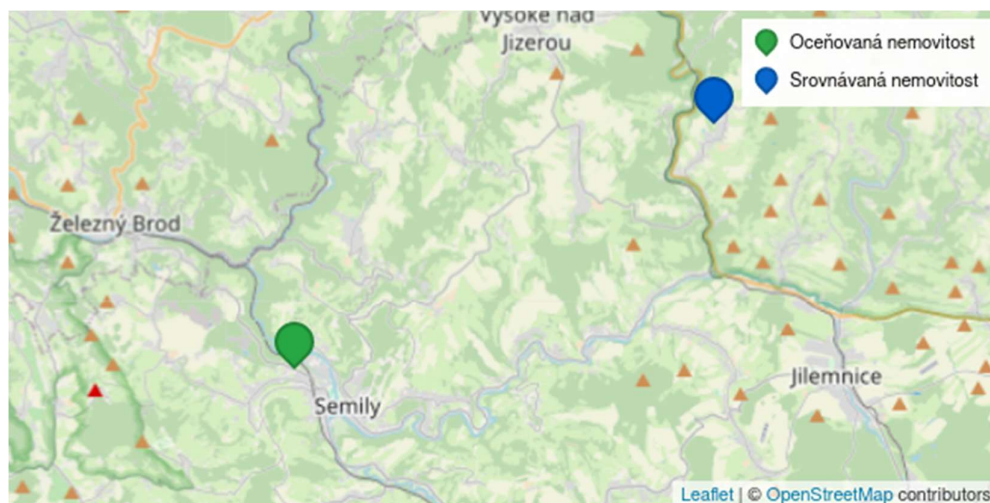
Nabízíme k prodeji objekt bývalého penzionu s restaurací v obci Poniklá, Krkonoše. Dům je připraven na rekonstrukci, aby novému majiteli zajistil výhodnou investici. Kompletní rekonstrukci dvou podlaží a půdy vznikne 10 nových bytových jednotek V rozlehlém suterénu se počítá s technologiemi, vinárnou, restaurací nebo wellness. Dům je vhodný pro investiční bydlení, firemní prostory i oddělené rodinné bydlení. Horská lokalita s blízkostí horských středisek Jablonec nad Jizerou, Rokytnice nad Jizerou a umístění u krkonošské

pátevní hlavní silnice předurčuje místo k různorodému celoročnímu využití a zajímavé obsazenosti. Tato nemovitost Vám toho nabídne opravdu mnoho a jistě stojí za Vaši prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

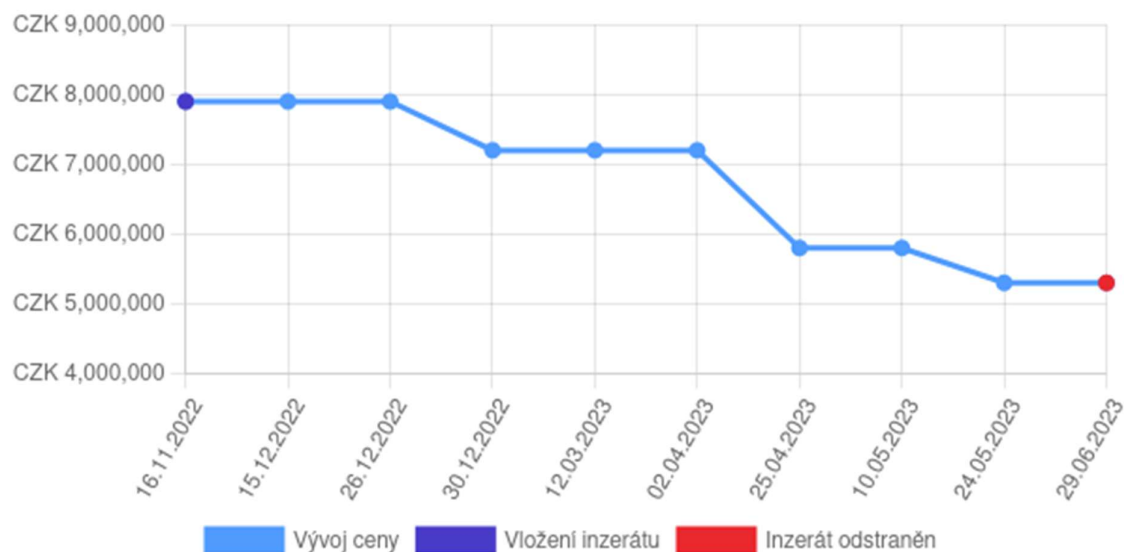


Nebytový prostor / kancelář, 450 m², Prosečská, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 5 299 000 Kč

Lokalita: Prosečská, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

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



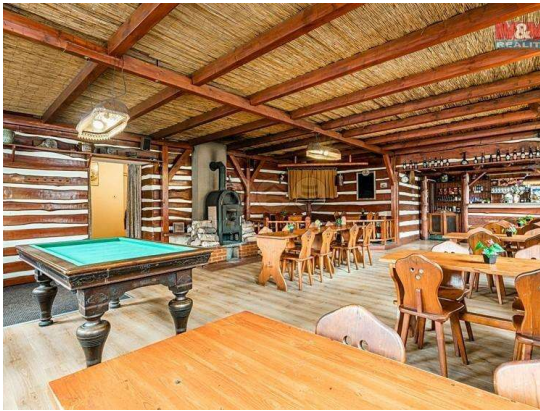
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Prosečská, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Cena	5 299 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	517 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V, 230V, 120V
Podlaží bytu	3	Vytápění	Plynový kotel, Plynový kotel, Kotel na tuhá paliva
Užitná plocha	450 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	3
Plyn	Ano	Voda	Vodovod, Místní zdroj

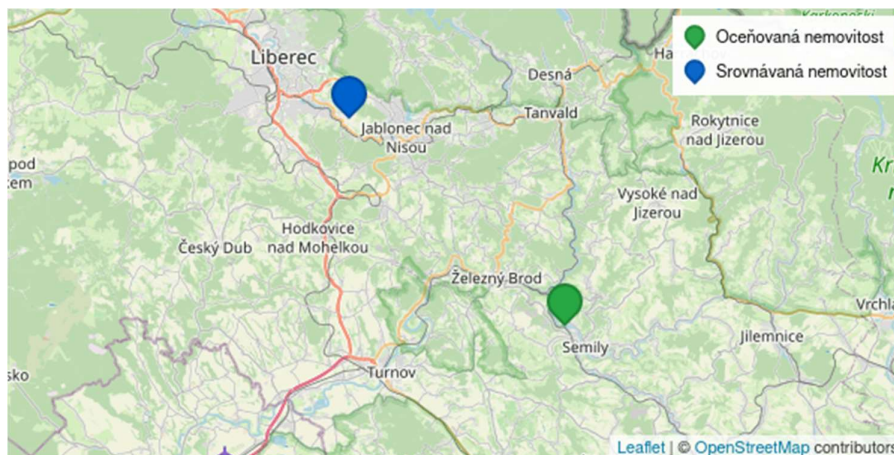
Nabízíme k prodeji zajímavý objekt, kde se do nedávna provozovala restaurace - pivnice. V domě je v současnosti k dispozici prostor bývalé restaurace, kuchyně, toalety a skladové prostory, dále je v domě bývalý

krám, který byl naposledy využíván jako bytová jednotka pro hospodského. Tento byt má vlastní vchod z ulice. Dále je v domě velké podkroví, kde by bylo možné vybudování jednotky 4+1, či dvou menších jednotek. Za domem je zděný přístavek, který sloužil jako kůlna a byl zde umístěn kurník. Zbytek pozemku není oplocen. Dům je vhodný k vybudování penzionu, či k provozování restaurace s vlastním bydlením nebo ho celý využívat na bydlení, či k jiné podnikatelské činnosti. Nemovitost se nachází u hlavní silnice mezi Jabloncem n/N a Libercem, takže veškerá občanská vybavenost je v okolí a přesto je dům v přírodě. Zajímavá nemovitost v zajímavé lokalitě, doporučujeme prohlídku a doporučujeme jako velmi vhodnou investiční příležitost.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti pro výnosovou metodu

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

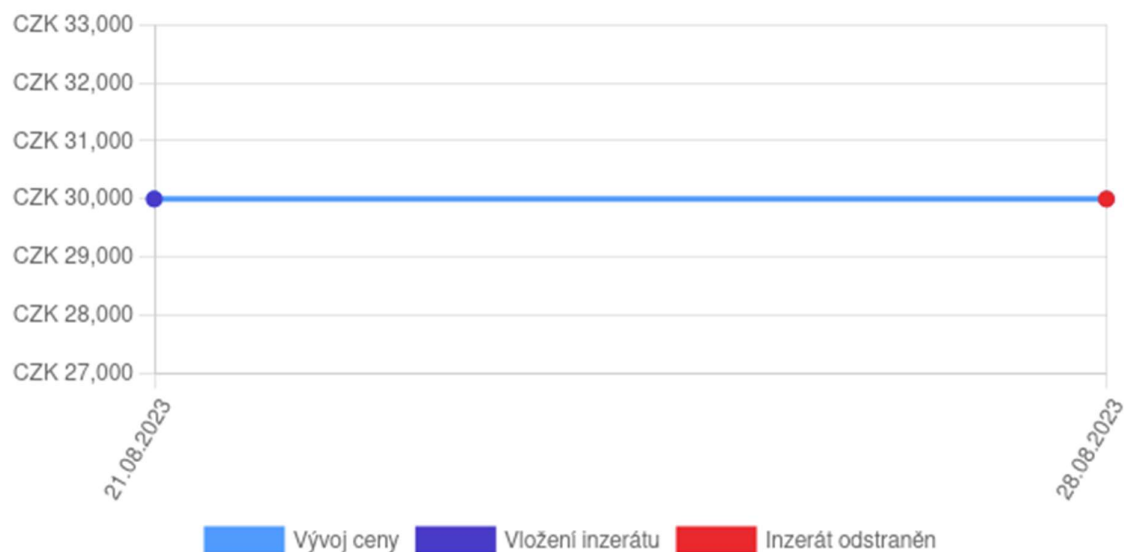


Nebytový prostor / kancelář, 247 m², Semily, okres Semily

Celková cena: 30 000 Kč

Lokalita: Semily, okres Semily

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



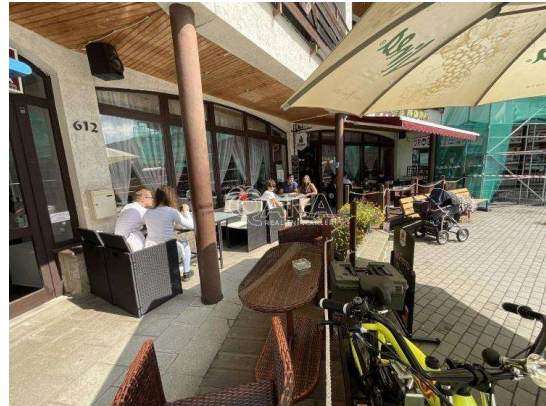
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Semily, okres Semily	Cena	30 000 Kč
Poznámka k ceně	+ elektrická energie, voda, teplo	Konstrukce	Cihlová
Stav	Velmi dobrý	Elektřina	230V
Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel	Užitná plocha	247 m ²
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod

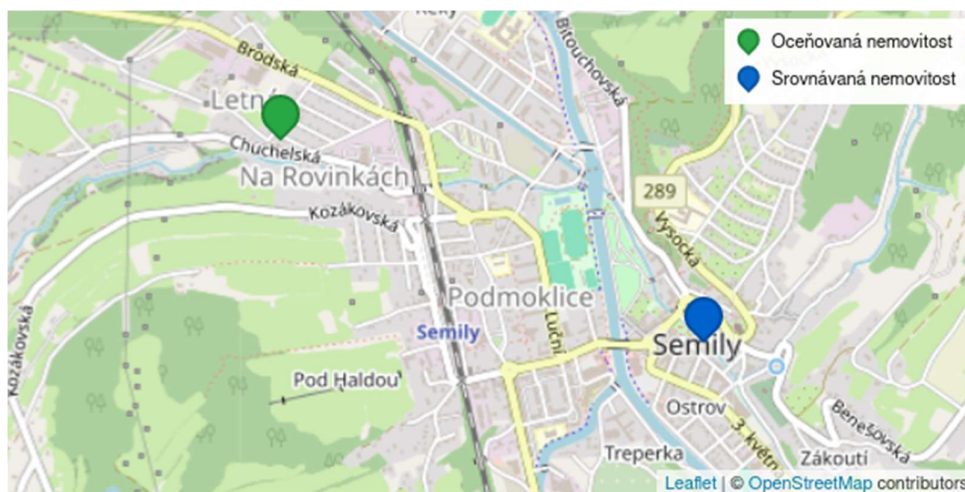
Dovoluji si vám nabídnout k pronájmu kavárnu, která je součástí penzionu umístěného v samém centru Harrachova v blízkosti sjezdovek a skokanských můstků. Kavárna je vybavena 40 místy k sezení (87m²), toaleta pro hosty, toalety pro personál, barovým pultem, přípravnou, úklidovým skládkem (56 m²) a skladem

(30m2) ve sklepech. Dalších 20 míst je na zastřešené předzahrádce (72m2). Kavárna se pronajímá včetně vybavení k provozování. Nájemné je. 25.000,- +DPH, dále se hradí spotřebovaná elektrická energie, voda a záloha na topení jako podíl na budově. Při podpisu nájemní smlouvy se skládá kauce ve výši jednoho nájmu a provize RK ve výši jednoho nájmu. Volné od 1.9.2023.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

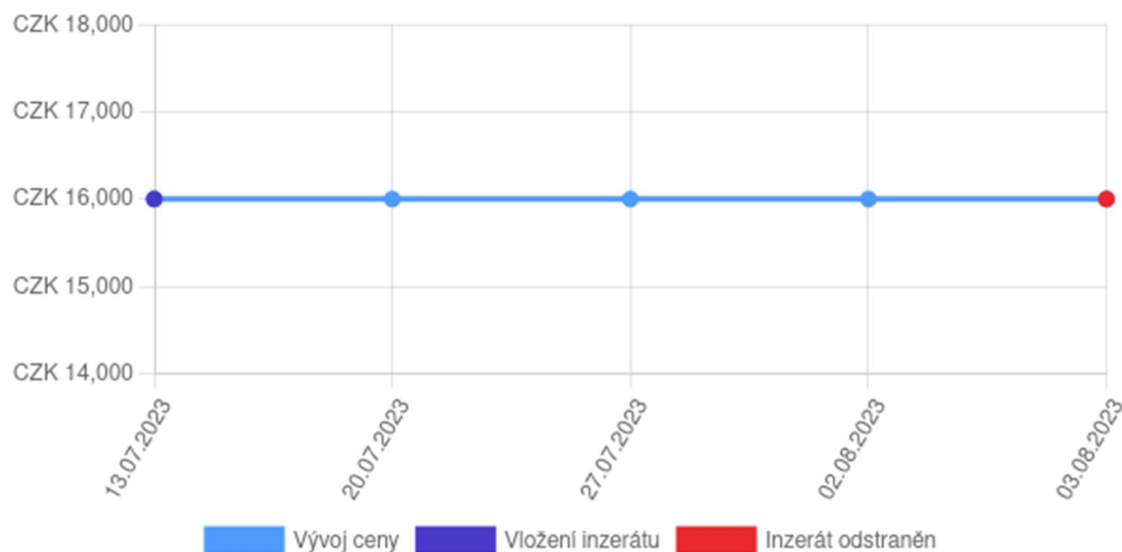


Nebytový prostor / kancelář, 127 m², Riegrovo náměstí, Semily, okres Semily

Celková cena: 16 000 Kč

Lokalita: Riegrovo náměstí, Semily, okres Semily

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



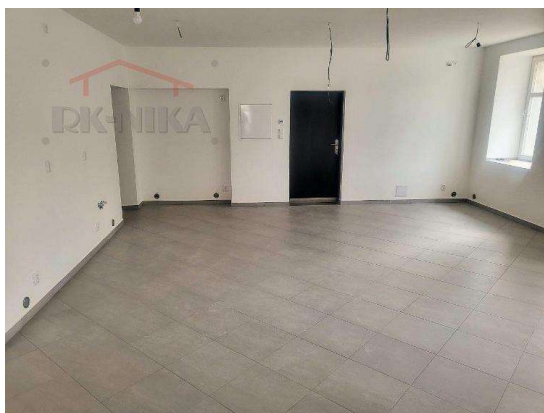
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Riegrovo náměstí, Semily, okres Semily	Cena	16 000 Kč
Poznámka k ceně	bez energií a služeb	Konstrukce	Cihlová
Stav	Po rekonstrukci	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V a 400V	Vytápění	Jiné
Užitná plocha	127 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Ne	Voda	Vodovod

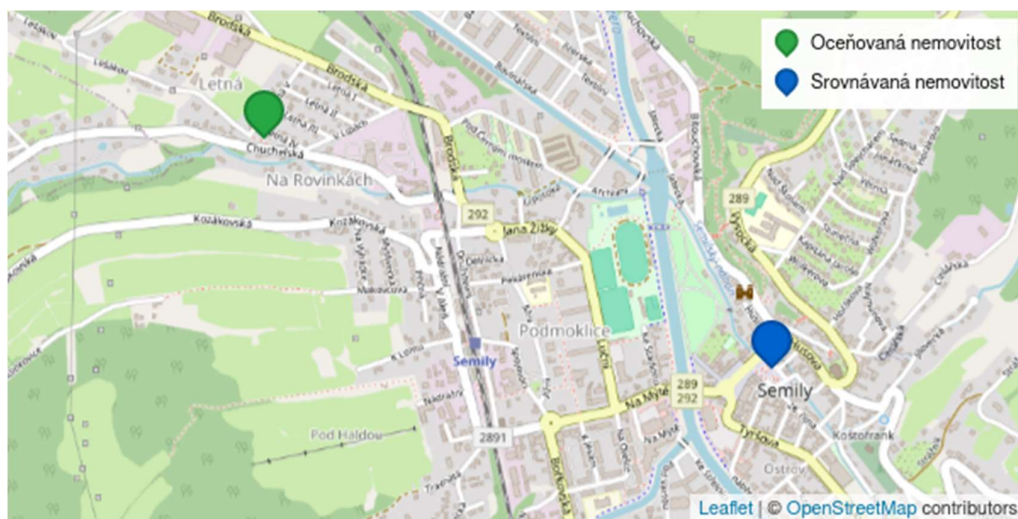
Nabízíme pronájem nově zrekonstruovaných prostor, které jsou umístěny v přízemí domu na Riegrově náměstí v Semilech. Prostory jsou variabilně řešeny tak, že je možné využití pro případný provoz kavárny, vinárny, případně obchodu a služeb. Prostory se skládají ze čtyř vzájemně propojených místností, ke kterým náleží příslušenství: sklad, 3x WC, úklidová místnost a případná možnost využití sklepa. Do prostor je vchod přímo z náměstí, dále 2x z ulice Josefa Hory a ze společné chodby domu. Jeden z prostorů je vybaven pro budoucí

přípravnu jídel, kde je i přípojka pro budoucí digestoř. Veškeré instalace a vybavení je nové (rozvody vody, odpady, elektroinstalace, podlahové vytápění na elektrinu, zemní, tepelná a hluková izolace, vstupní i interiérové dveře ad.). Nebytový prostor má celkovou výměru 127 m², jednotlivé hlavní prostory mají výměru – 46,5 m², 24 m², 18,7 m², 12,8 m², 9,90 m² + ostatní prostory o výměře 15 m². Vše má vlastní měření energií. Ihned k pronajmutí.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

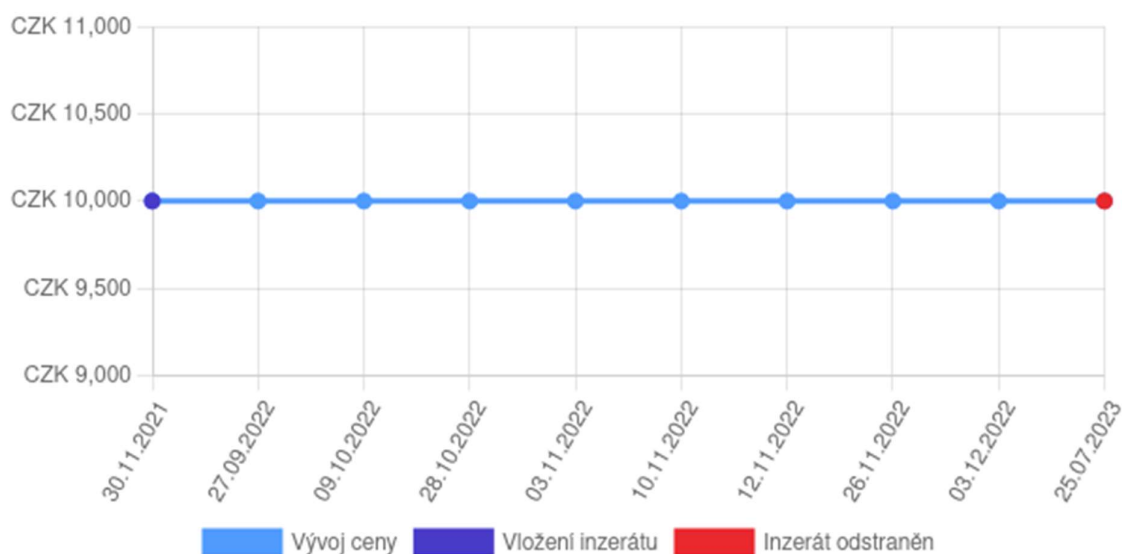


Nebytový prostor / kancelář, 92 m², Komenského náměstí, Semily, okres Semily

Celková cena: 10 000 Kč

Lokalita: Komenského náměstí, Semily, okres Semily

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



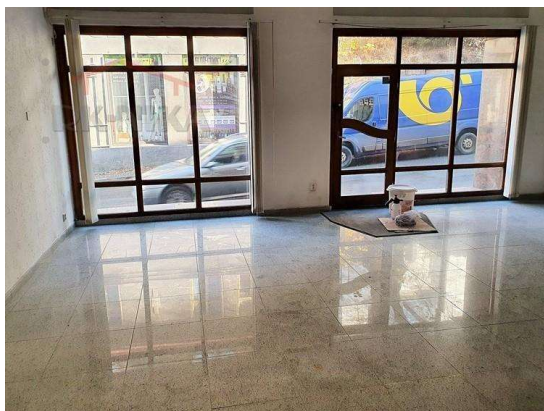
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Komenského náměstí, Semily, okres Semily	Cena	10 000 Kč
Vlastnictví	Jiné	Poznámka k ceně	cena bez záloh za energie (3.500,-Kč měsíčně)
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Vytápění	Ústřední vytápění, Jiné	Podlahová plocha	92 m ²
Užitná plocha	92 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

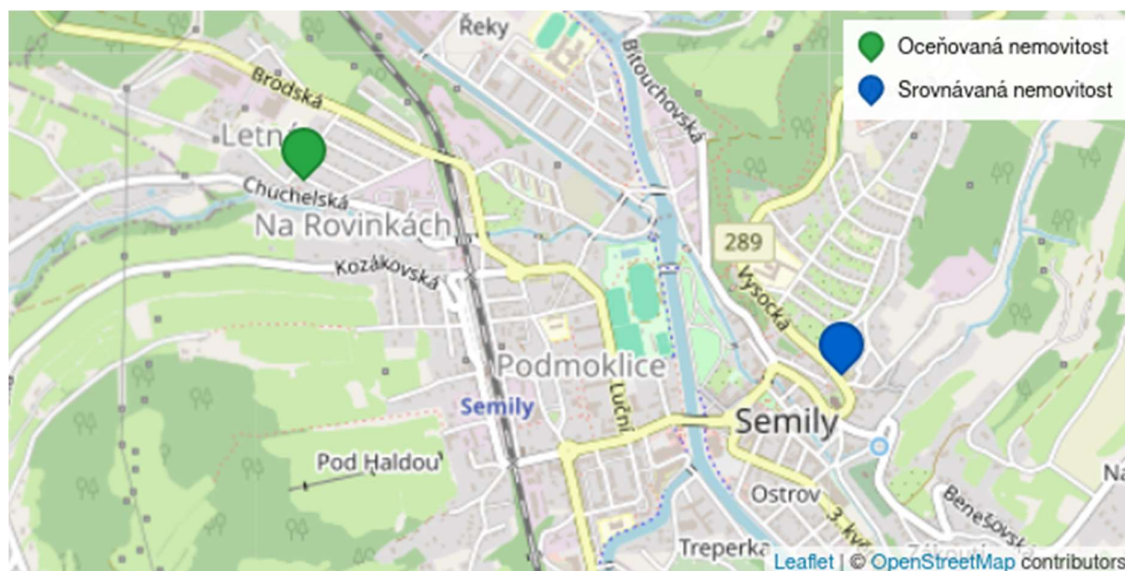
Jedná se o nebytové prostory, které jsou umístěny v přízemí činžovního domu, který se nachází v blízkosti dvou náměstí (Riegrovo, Komenského). Prostory jsou přístupné z hlavní komunikace (ulice Husova), které mají vlastní vchod a výlohy. Prostory jsou celkově ve velmi dobrém stavu. Vybavení: ústřední vytápění podlahové +

klimatizační jednotky, leštěná žulová podlaha, WC, kuchyňka. Prostory jsou přizpůsobeny pro kanceláře a služby (prostory mají poměrové měření pro odběr energií). Podlahová plocha je celkem 92 m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

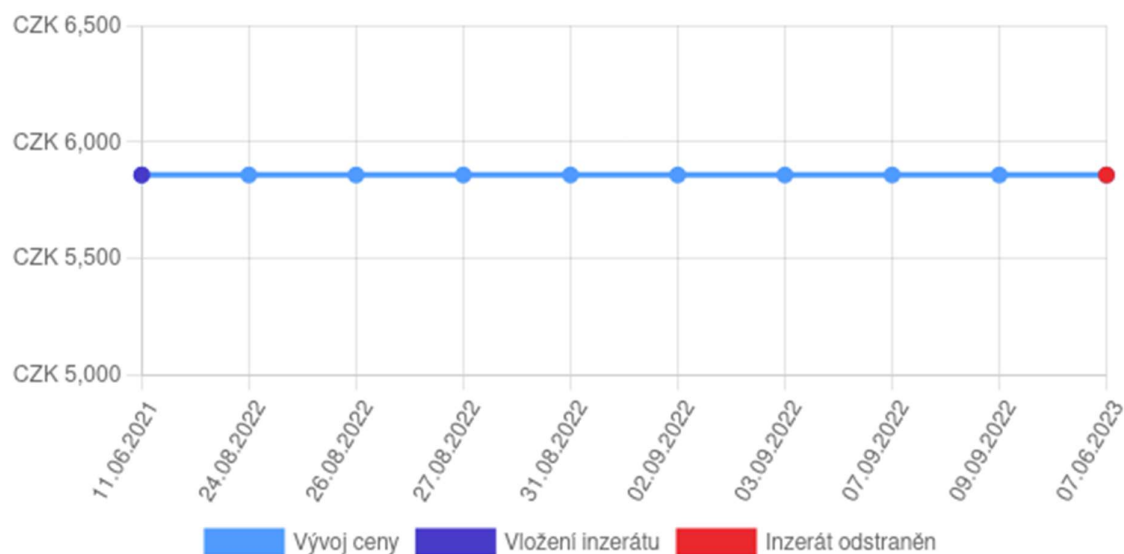


Nebytový prostor / kancelář, 39 m², Nádražní, Semily, okres Semily

Celková cena: 5 859 Kč

Lokalita: Nádražní, Semily, okres Semily

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

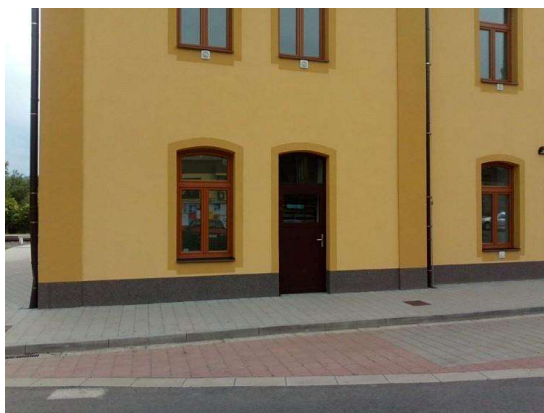
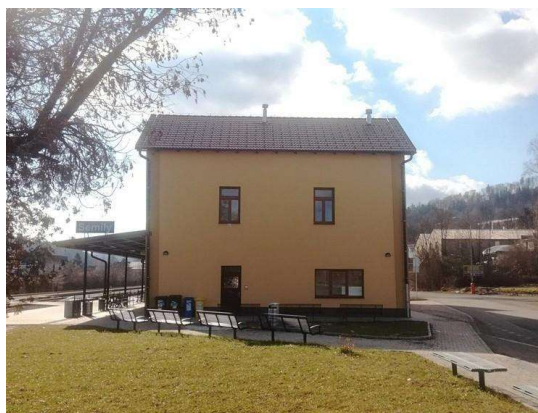


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Nádražní, Semily, okres Semily	Cena	5 859 Kč
Poznámka k ceně	bez DPH a energií	Konstrukce	Cihlová
Stav	Po rekonstrukci	Typ objektu	Patrový
Elektrika	230V	Podlaží bytu	1
Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel	Podlahová plocha	39 m ²
Užitná plocha	39 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Nabízíme k pronájmu prostory k provozování prodejny občerstvení - místnosti č. 0P08, 0P09, 0P11, 0P12, 0P13 o celkové výměře 39,06 m². Prostory jsou umístěné v přízemí ve výpravní budově železniční stanice Semily, ul. Nádražní čp. 95. Vstup do prodejny je z vestibulu-haly místnost č. 0P07 a zásobování prodejny samostatným vstupem z přednádraží ul. Nádražní, kde je i možnost parkování. Bližší informace jsou uvedeny na webu Správy železnic <https://www.spravazeleznic.cz/nemovitosti?inzerat&id=506&shared=1>

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

