

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 04/2025



Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 13 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 48, která je součástí pozemku a pozemků parcela č. 161/1 - trvalý travní porost a parcela č. 161/2 - ostatní plocha v části obce Bořkov vše na LV 178 pro katastrální území Bořkov a obec Slaná

Zhotovitel: ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Číslo jednací: 002/2025-D

Tržní hodnota	2 800 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 28 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 20.2.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 8.3.2025

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 13 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 48, která je součástí pozemku a pozemků parcela č. 161/1 - trvalý travní porost a parcela č. 161/2 - ostatní plocha v části obce Bořkov vše na LV 178 pro katastrální území Bořkov a obec Slaná vedených u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m3 obestavěného prostoru, nebo 1 m2 zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

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

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

NÁLEZ

Místopis

Obec Slaná se nachází v Libereckém kraji v okrese Semily, asi dva kilometry jihovýchodně od města Semily ve zvlněné krajině. Žije zde cca 700 obyvatel. Obec spadá pod historickou zemi Čechy, na hranici dvou historických oblastí – Horního Pojizeří na severu a Podkrkonoší na jihu. Přísluší do historického regionu Semilsko. V obci převládá bytová zástavba, je zde základní infrastruktura a občanská vybavenost.

Areál rodinného domu č.p. 48 se nachází v samostatné části obce Bořkov severně od kmenové části obce Slaná u silnice vedoucí směrem na město Semily v lokalitě místní rozptýlené vesnické zástavby rodinných domů či bývalých zemědělských usedlostí. Přejezd k objektu je umožněn z veřejné komunikace ve vlastnictví Libereckého kraje. Lokalita je územním plánem obce Slaná určena k převažující funkci vesnického bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v zátopovém území.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Semily, obec Slaná, k.ú. Bořkov
Adresa nemovité věci: Bořkov 48, 512 01 Slaná

Vlastnické a evidenční údaje

Pavel Klindera, Bořkov 48, 512 01 Slaná, LV: 178, podíl: 1 / 2

Monika Kroupová, Bořkov 48, 512 01 Slaná, LV: 178, podíl: 1 / 2

Viz titulní list.

Podklady

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.severoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 20.2.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka paní Moniky Kroupové, která umožnila provést prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.severoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.2.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka paní Moniky Kroupové.

Situace

- | | | | | | |
|--|--|---|--|---------------------------------|-------------------------------|
| Typ pozemku: | <input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha | <input type="checkbox"/> orná půda | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty | <input type="checkbox"/> zahrada | <input type="checkbox"/> jiný | | |
| Využití pozemků: | <input checked="" type="checkbox"/> RD | <input type="checkbox"/> byty | <input type="checkbox"/> rekr.objekt | <input type="checkbox"/> garáže | <input type="checkbox"/> jiné |
| Okolí: | <input type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> nákupní zóna | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní | | | | |
| Přípojky: | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | | |
| veř. / vl. | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon | | | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD | <input type="checkbox"/> železnice | <input type="checkbox"/> 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

1021/25 Liberecký kraj

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Komentář:

U objektu RD č.p. 48 jsou provedeny přístavby, které nejsou zakresleny v katastrální mapě.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

Komentář:

Oceňované nemovitosti jsou situovány v záplavové zóně Q 100 - viz mapa v příloze a jsou v sousedství silnice II.třídy se zvýšeným hlukem a exhalacemi. .

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář:

Dle zjištění znalce jsou nemovitosti delší dobu neužívané a neudržované. Elektroměr byl z objektu demontován.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace stavby RD ani ostatních staveb.

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 48 na pozemku st. parcela č. 13 - zastavěná plocha a nádvoří a dalšími pozemky parcela č. 161/1 - trvalý travní porost a parcela č. 161/2 - ostatní plocha tvořící funkční celek. Areál dotvářejí venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, oplocení, opěrné zídky, studna, zpevněné plochy či venkovní schody. V místě je možnost napojení na přípojku elektro, na vlastní kml jímku a na vlastní studnu.

Původní stáří objektu je, dle sdělení vlastníka, z roku 1922. V roce 2017 byla provedena rekonstrukce vnitřních prostor objektu. Běžná údržba není v posledních letech prováděna, objekt je v současné době neobýván, nevytápěn a byl demontován domovní elektroměr. Technický stav objektu je průměrný.

Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 48

2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál RD č.p. 48 vč. pozemků

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

ODBORNÝ POSUDEK

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 48

Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu je samostatně stojící, částečně podsklepený s venkovním vchodem, jednopodlažní půdorysného tvaru písmene „L” se dvěma menšími přístavbami, které nejsou zakresleny v KN, se sedlovou střechou a s možností provedení vestavby podkroví. Objekt je zděný z kamenného a cihelného zdiva. Krov je sedlový dřevěný vázaný s eternitovou krytinou, na přístavbách s krytinou z pozinkovaného plechu. .

V objektu je jedna bytová jednotka vel. 3+1. Dům je napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na místní studnu a na vlastní knl jímku. Původní stáří rodinného domu je z roku 1922. V roce 2017 byla provedena rekonstrukce interiéru (např. vnitřní rozvody, kuchyně, koupelna, podlahy, omítky) , . Objekt byl užíván k trvalému bydlení, ale ke dni ocenění je již nevyužívaný, elektroměr byl demontován.

Základy : základové pasy kamenné a betonové

Nosná konstrukce : zděná z kamenného a cihelného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : hrubá VC omítka

Stropy : dřevěné trámové

Střeška : sedlová

Střešní krytina : eternitová a pozinkovaný plech

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : není proveden

Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : keramické dlažby, cementový potěr a plovoucí

Schodiště : nevyskytuje se

Okna : dřevěná zdvojená a špaletová

Dveře : dřevěné a hladké

El. instalace : 220 V/380 V, pojistné automaty

Obklady : keramické běžné

Vytápění : etážové napojení na kotel na PP

Rozvod vody : studené i teplé v plastu

Sanitární zařízení : 1x koupelna s vanou, splachovací záchod

Rozvod plynu : nevyskytuje se

Zdroj teplé vody : EI bojler

Kuchyňské vybavení : 1x linka s dřezem a se sporákem

Běžná údržba není v posledních letech prováděna vůbec, technický stav je průměrný.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklep	10,00 m ²	0,50	5,00 m ²	
				5,00 m²
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	8,10 m ²	1,00	8,10 m ²	
WC	1,00 m ²	1,00	1,00 m ²	
koupelna	6,90 m ²	1,00	6,90 m ²	
prádelna	8,25 m ²	1,00	8,25 m ²	
prádelník	4,50 m ²	1,00	4,50 m ²	
kotelna	4,50 m ²	1,00	4,50 m ²	
pokoj	20,20 m ²	1,00	20,20 m ²	
pokoj	13,80 m ²	1,00	13,80 m ²	
pokoj	24,75 m ²	1,00	24,75 m ²	
kuchyně s jídelnou	16,10 m ²	1,00	16,10 m ²	
				108,10 m²
				113,10 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	15,00	2,50 m
1.NP	160,00	3,00 m
		175,00 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(15,00) \cdot (2,50) =$	37,50
NP	1.NP	$(160,00) \cdot (3,20 + 3,80) / 2 =$	560,00
Z	zastřešení	$115,00 \cdot (1,00 + 3,40 / 2) =$	310,50
Obestavěný prostor - celkem:			908,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	kamenné a cihelné zdivo
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	eternitové šablony a pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	hrubá vápenocementová
9. Vnější obklady	chybí

10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	chybí
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	dřevěná zdvojená a špaletová
14. Podlahy obytných místností	plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	betonové, keramická dlažba
16. Vytápění	etážový rozvod napojený na kotel na PP
17. Elektroinstalace	světelná a motorová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená a teplá v plastu
20. Zdroj teplé vody	EI bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	1x linka, dřez, sporák
24. Vnitřní vybavení	1x koupelna
25. Záchod	1x splachovací
26. Ostatní	anténa, odvětrání

Jednotková cena	7 500 Kč/m ³
Množství	908,00 m ³
Reprodukční cena	6 810 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	483 510	483 510	7,64
2. Zdivo	22,30	1 518 630	1 518 630	23,99
3. Stropy	8,40	572 040	572 040	9,04
4. Střecha	5,20	354 120	354 120	5,59
5. Krytina	3,20	217 920	217 920	3,44
6. Klempířské konstrukce	0,80	54 480	54 480	0,86
7. Vnitřní omítky	6,20	422 220	422 220	6,67
8. Fasádní omítky	3,10	211 110	232 221	3,67
9. Vnější obklady	0,40	27 240	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	156 630	156 630	2,47
11. Schody	2,40	163 440	0	0,00
12. Dveře	3,30	224 730	224 730	3,55
13. Okna	5,20	354 120	354 120	5,59
14. Podlahy obytných místností	2,20	149 820	149 820	2,37
15. Podlahy ostatních místností	1,10	74 910	74 910	1,18
16. Vytápění	4,40	299 640	299 640	4,73
17. Elektroinstalace	4,10	279 210	279 210	4,41
18. Bleskosvod	0,60	40 860	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	204 300	204 300	3,23
20. Zdroj teplé vody	1,80	122 580	122 580	1,94
21. Instalace plynu	0,50	34 050	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	190 680	190 680	3,01
23. Vybavení kuchyně	0,50	34 050	34 050	0,54
24. Vnitřní vybavení	5,10	347 310	347 310	5,49
25. Záchod	0,40	27 240	27 240	0,43

26. Ostatní	3,60	245 160	10 000	0,16
Upravená reprodukční cena			6 330 361 Kč	
Množství			908,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 972 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	160
Užitná plocha (UP)	[m ²]	113
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	908,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 972
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 972
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 330 576
Stáří	roků	103
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 165 288

2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál RD č.p. 48 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	113,10 m ²
Obestavěný prostor:	908,00 m ³
Zastavěná plocha:	160,00 m ²
Výměra pozemku:	978,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD v obci Bozkov
Lokalita:	zastavěná část obce Bozkov
Popis:	<p>Prostorný rodinný dům v malebné obci Bozkov, který splní všechna vaše očekávání! Tento dům se nachází na okraji obce, což zaručuje klidné a tiché prostředí, ideální pro milovníky klidu a přírody. Velkou výhodou je také rozlehlá zahrada, která je ideální pro relaxaci, zahradničení nebo hry s dětmi a domácími mazlíčky. Představte si, jak si užíváte slunečné odpoledne na zahradě, obklopeni zelení a čerstvým vzduchem. Klidná lokalita na okraji obce Bozkov je perfektní pro ty, kteří hledají únik od ruchu města. Příroda je zde na dosah ruky, což nabízí nespočet možností pro procházky, cyklistiku a další venkovní aktivity. Přesto je dům snadno dostupný do centra obce a okolních měst, kde najdete veškerou potřebnou občanskou vybavenost, jako jsou školy, obchody a další služby.</p> <p>Velikost pozemku : 1493 m² Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu a dle zásad ČBA : 200 m² - 30 m² garáž = 170 m²</p>
Pozemek:	1 493,00 m ²
Užitná plocha:	170,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - větší	1,15
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 8.3.2025				
4 272 250	170,00	25 131	0,87	21 864

Název: RD v obci Slaná**Lokalita:** zastavěná část obce Bořkov

Popis: RD s celkovou užitnou plochou 115 m² a velkou v celé ploše stavební zahradou 3.107 m² na pomezí Českého ráje vám toto může nabídnout. Nachází se v těsné blízkosti města Semily (3 minuty autem), ale přitom v srdci přírody. Nádherná lokalita nabízí nespočet možností pro výlety a volnočasové aktivity - turistické stezky, skalní útvary, hrady, zámky, rozhledny a další zajímavosti jako např. Bozkovské dolomitové jeskyně a jiné. Blízko je kopec Kozákov s rozhlednou a úchvatným výhledem na široké okolí i zříceninu Trosky. Rokytnice, Tanvaldský Špičák, Benecko či Liberec je pak vzdáleno cca 40 min autem. Z Prahy pak dojedete do cca 1,5 hodiny. Velká zahrada poskytuje dostatek prostoru pro relaxaci, grilování. Dům je umístěn na jižním mírném svahu s orientací na J/V/Z poblíž silnice o dispozici 3+1. Zateplená fasáda i částečně střecha, voda ze studny s věcným břemenem, odpad řešen do jímky. Plyn pro vaření doveden individuálně. K domu je napojena menší dílna a sklad. Ústřední vytápění je v kombinaci elektrokotle nebo kotle na tuhá paliva umístěné ve sklepě. Součástí sklepa je i prostor pro uložení potravin či pití v chladu. Dostatečná občanská vybavenost: Město Semily nabízí veškerou potřebnou infrastrukturu - školy, školky, obchody, zdravotnická zařízení, sportoviště i kulturní vyžití. Velikost pozemku : 3107 m²
Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu a dle zásad ČBA : 40,75 m² 1.NP + 39,8 m² podkroví + 0,50 * 8,45 m² terasa + 0,50 * 17 m² sklep = 93,28 m²

Pozemek: 3 107,00 m²**Užitná plocha:** 93,28 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 8.3.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
4 690 000	93,28	50 279	0,58	29 162

Název: RD v obci Košťálov
Lokalita: zastavěná část obce Košťálov

Popis: Dvougenerační rodinný dům s podnikatelským potenciálem v Košťálově nabízí jedinečnou příležitost pro podnikání i bydlení v klidné lokalitě s výbornou dostupností k městským zařízením a přírodním krásám. Tato nemovitost je ideální volbou pro podnikatele, kteří hledají kombinaci pohodlné bydlení a prostoru pro podnikatelské aktivity přímo v domě. Díky dostatku místa a přizpůsobitelnosti lze dům využít například pro zřízení dílny, kanceláří, ordinací nebo prostorů pro služby. Další možností je přebudování objektu na krátkodobé či dlouhodobé pronájmy, což vytváří atraktivní investiční příležitost. Při vstupu do domu vás uvítá byt s dispozicí 3+1, ideální jako vlastní obytný prostor nebo sídlo firmy. V chodbě najdete vstup do koupelny, která je prakticky umístěná vedle prostorné dílny a dvou garáží, jež dříve sloužily jako truhlářské dílny – ideální pro řemeslníky nebo jako sklady či servisní prostory. Z chodby je také přístup do sklepa, který poskytuje dostatek místa pro skladování. Schodiště vede do podkroví, kde se nachází druhý samostatný byt s dispozicí 3+1 a balkonem – vhodný například pro zaměstnance nebo k pronájmu. Přístup na půdu v podkroví poskytuje další úložné prostory.

K domu navíc přiléhá další dílna se dvěma mansardami v podkroví, které mohou sloužit jako kanceláře, sklady, nebo pro příležitostné přespání zaměstnanců či hostů. Pod touto dílnou se nachází druhý sklep, který může sloužit k dalšímu podnikatelskému využití. Nemovitost je vytápěna plynovým kotlem, připojena na městský vodovod a kanalizaci. Dešťová voda je odváděna samostatně a k dispozici je i vlastní studna, což je výhodné pro provoz zahrady nebo bazénu, který může sloužit jako benefit pro nájemce nebo zákazníky. Na pozemku se nachází velký skleník, ideální pro zahradnické či zemědělské projekty. Dům je situován v obci Košťálov, známé svou malebnou krajinou a kompletní občanskou vybaveností – školy, knihovna, kulturní zařízení, obchody, sportoviště a dopravní spojení. Díky své poloze a rozloze nemovitost nabízí širokou škálu podnikatelských možností v kombinaci s příjemným venkovským prostředím.

Velikost pozemku : 3107 m²

Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu a dle zásad ČBA : 0,75 * 119 m² 1.NP + 0,70 * 119 m² podkroví + 0,50 * 10 m² sklep = 177,55 m²

Pozemek: 976,00 m²
Užitná plocha: 177,55 m²
Zastavěná plocha: 119,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - větší	1,15
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - lepší poloha	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 8.3.2025 4 390 000	Užitná plocha [m ²] 177,55	Jedn. cena Kč/m ² 24 725	Celkový koef. K _C 0,92	Upravená j. cena [Kč/m ²] 22 747
---	---	--	--	---

Minimální jednotková porovnávací cena	21 864 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	24 591 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	29 162 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	24 591 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	113,10 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 781 242 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Jedná se o cenu samostatných pozemků. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Slaná a okolí pohybuje v rozmezí 1 000 - 1 500,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době omezena.

Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem ve spodní úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků u silnice II.třídy s vyšším hlukem a exhalacemi, s omezenou možností napojení na inženýrské sítě a s absencí občanskou vybavenost v místě.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 13	126	1 100,00		138 600
trvalý travní porost	161/1	781	1 100,00		859 100
ostatní plocha	161/2	71	1 100,00		78 100
Celková výměra pozemků		978	Hodnota pozemků celkem		1 075 800

REKAPITULACE

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 48 3 165 288,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál RD č.p. 48 vč. pozemků 2 781 242,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky 1 075 800,- Kč

Porovnávací hodnota	2 781 242 Kč
Věcná hodnota	4 241 088 Kč
z toho hodnota pozemku	1 075 800 Kč

Tržní hodnota	2 800 000 Kč
slovy: Dva miliony osm set tisíc Kč	

Silné stránky

+ vnitřní prostory po rekonstrukci z roku 2017

Slabé stránky

- v docházkové vzdálenosti pouze základní občanské vybavenost
- sousedství silnice II. třídy s vyšším hlukem a exhalacemi
- svažitost pozemků
- nezateplený objekt
- neobývaný objekt RD
- odpojený elektroměr
- zákres stavby v katastrální mapě neodpovídá skutečnosti
- nemá garáž

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních i nabídkových cen objektů venkovských rodinných domů v obci Slaná a okolí. Lokalita je v hodná k venkovskému bydlení, v dojezdové vzdálenosti je potřebná občanská vybavenost ve městě Semily. Parkování je umožněno na příjezdové komunikaci. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

Závěr

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 13 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 48, která je součástí pozemku a pozemků parcela č. 161/1 - trvalý travní porost a parcela č. 161/2 - ostatní plocha v části obce Bořkov vše na LV 178 pro katastrální území Bořkov a obec Slaná vedených u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily byla odhadnuta ve výši 2.800.000,- Kč.

V Českých Budějovicích 8.3.2025

ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 04/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 178 ze dne 12.1.2025.	5
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 8.3.2025 .	1
Fotodokumentace ze dne 20.2.2025	5
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.01.2025 19:55:02

Okres: CZ0514 Semily Obec: 577529 Slaná
Kat.území: 749311 Bořkov List vlastnictví: 178
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 13, Parcela: 161/1, Parcela: 161/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
ZN/0719123159 ze dne 30.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2020
13:46:54. Zápis proveden dne 23.07.2020; uloženo na prac. Semily
V-2943/2020-608

Pořadí k 01.07.2020 13:46

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Bohutínský, Ječná 479, Poříčí, 541 03 Trutnov 3

Povinnost k

Klindera Pavel, Bořkov 48, 51201 Slaná, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Trutnov čj.
158 EX-876/2023 -11 ze dne 12.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
12.12.2023 13:55:28. Zápis proveden dne 14.12.2023; uloženo na prac. Trutnov
Z-5316/2023-610

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněný: Jaroslav Janko, k podílu 1/2

Povinnost k

Klindera Pavel, Bořkov 48, 51201 Slaná, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Parcela: St. 13, Parcela: 161/1, Parcela: 161/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 158 EX 876/23-12 ze dne
12.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2023 21:23:25. Zápis
proveden dne 15.12.2023; uloženo na prac. Semily
Z-2625/2023-608

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 158 EX 876/23-38
(P.M. 27.12.2023) ze dne 06.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
06.02.2024 14:08:22. Zápis proveden dne 09.02.2024; uloženo na prac. Semily
Z-463/2024-608

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem
Škroupova 150, 537 01 Chrudim

Povinnost k

Klindera Pavel, Bořkov 48, 51201 Slaná, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-1196/2024 -7 (87 EXE
212/2024-8) ze dne 26.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2024
15:12:40. Zápis proveden dne 27.02.2024; uloženo na prac. Chrudim
Z-1282/2024-603

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.01.2025 19:55:02

Okres: CZ0514 Semily Obec: 577529 Slaná
Kat.území: 749311 Bořkov List vlastnictví: 178
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněný: Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, k podílu 1/2

Povinnost k

Klindera Pavel, Bořkov 48, 51201 Slaná, RČ/IČO:

Parcela: St. 13, Parcela: 161/1, Parcela: 161/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 129 EX-1196/2024 11 ze dne 26.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2024 21:10:04. Zápis proveden dne 01.03.2024; uloženo na prac. Semily

Z-673/2024-608

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 129 EX 1196/24-24 (PM 18.3.2024) ze dne 22.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2024 15:13:00. Zápis proveden dne 25.04.2024; uloženo na prac. Semily

Z-1246/2024-608

o **Zahájení exekuce**

- **pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň**

Povinnost k

Kroupová Monika, Bořkov 48, 51201 Slaná, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-02107/2024 -012 ze dne 15.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2024 09:20:48. Zápis proveden dne 16.04.2024; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-2910/2024-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněný: MONETA Money Bank, a.s., k podílu 1/2

Povinnost k

Kroupová Monika, Bořkov 48, 51201 Slaná, RČ/IČO:

Parcela: St. 13, Parcela: 161/1, Parcela: 161/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 094 EX 02107/24-019 ze dne 16.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2024 09:21:47. Zápis proveden dne 22.04.2024; uloženo na prac. Semily

Z-1184/2024-608

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 094 EX 02107/24-019 ze dne 16.04.2024. Právní moc ke dni 16.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2024 10:21:35. Zápis proveden dne 30.05.2024; uloženo na prac. Semily

Z-1598/2024-608

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

Povinnost k

Klindera Pavel, Bořkov 48, 51201 Slaná, RČ/IČO:

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Kroupová Monika, Bořkov 48, 51201 Slaná, RČ/IČO:

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.01.2025 19:55:02

Okres: CZ0514 Semily Obec: 577529 Slaná
Kat.území: 749311 Bořkov List vlastnictví: 178
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-01034/2024 -007 ze dne 18.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2024 09:55:17. Zápis proveden dne 29.04.2024; uloženo na prac. Cheb
Z-2639/2024-402

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Klindera Pavel, Bořkov 48, 51201 Slaná, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX 1657/24-16 k 87 EXE 438/2024-12 ze dne 24.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2024 09:48:01. Zápis proveden dne 29.04.2024; uloženo na prac. Žatec
Z-1289/2024-533

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

Povinnost k

Kroupová Monika, Bořkov 48, 51201 Slaná, RČ/IČO:

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2020 08:02:49. Zápis proveden dne 27.08.2020.

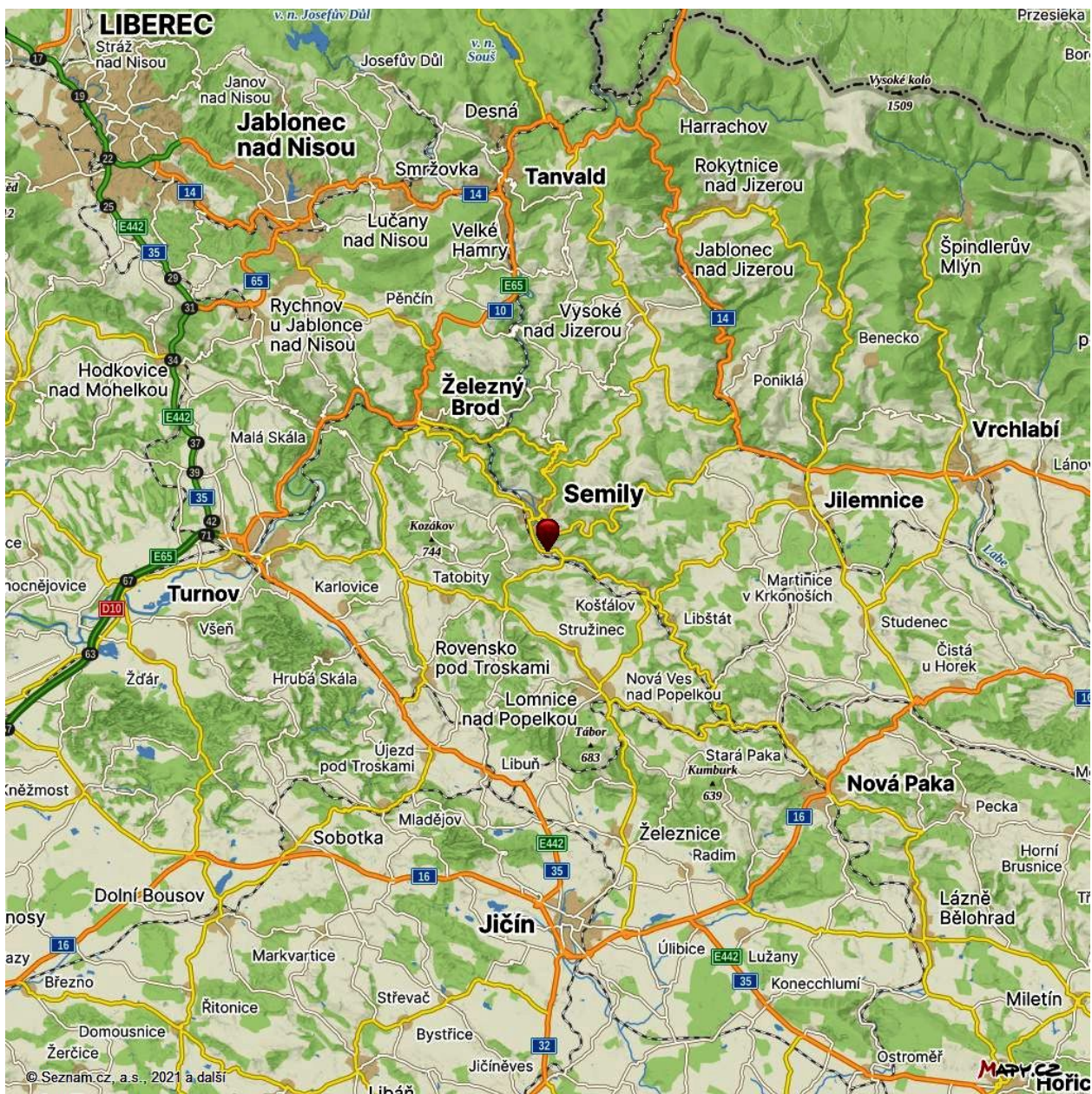
V-3449/2020-608

Pro: Klindera Pavel, Bořkov 48, 51201 Slaná
Kroupová Monika, Bořkov 48, 51201 Slaná

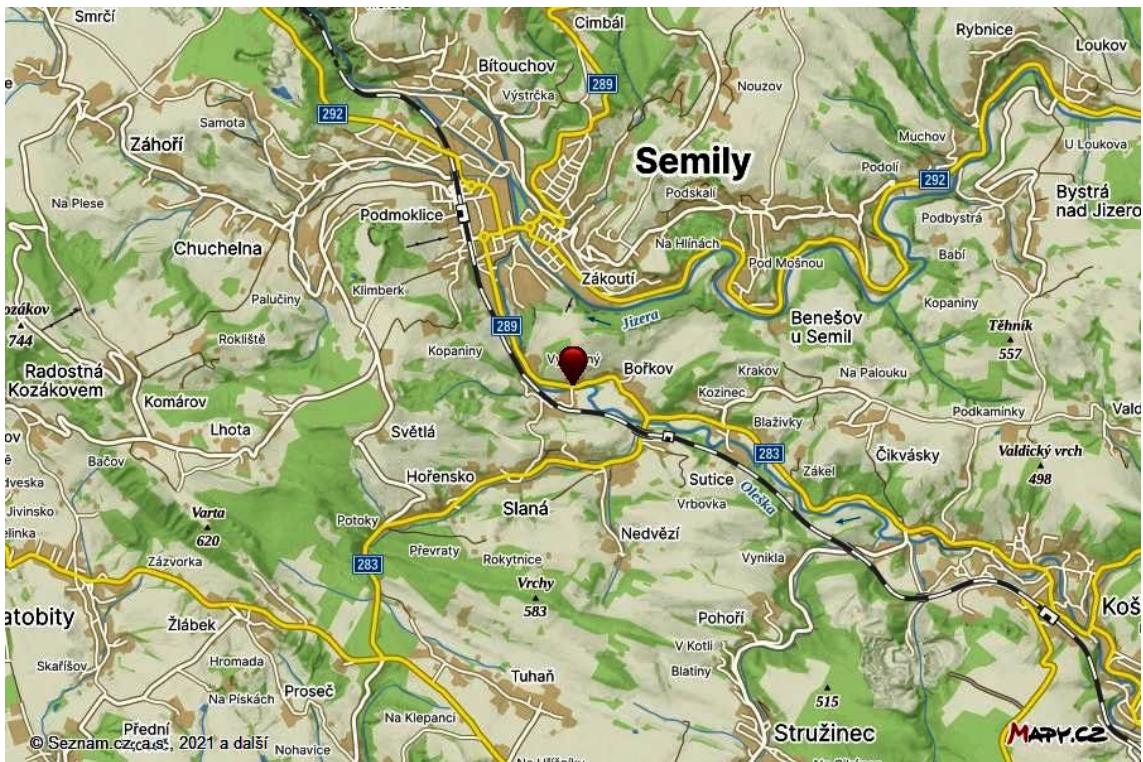
RČ/IČO:

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

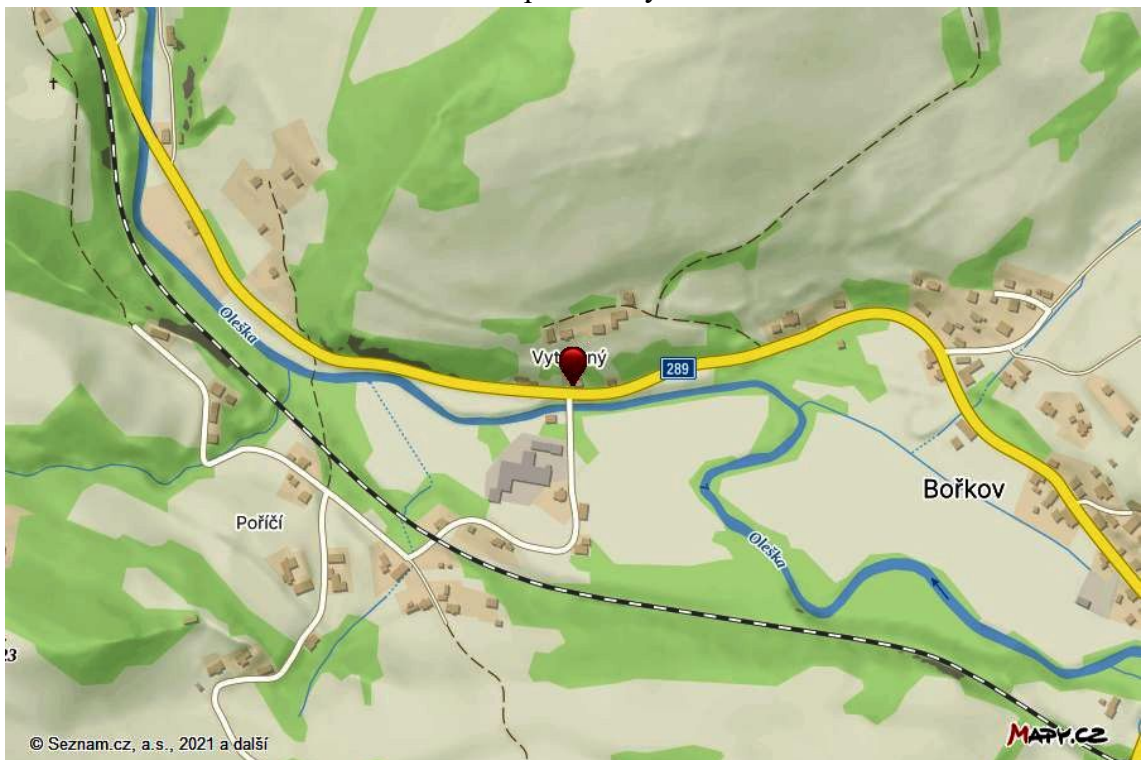
Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
161/1	72841	40
	74089	741



mapa lokality



mapa lokality



mapa části obce

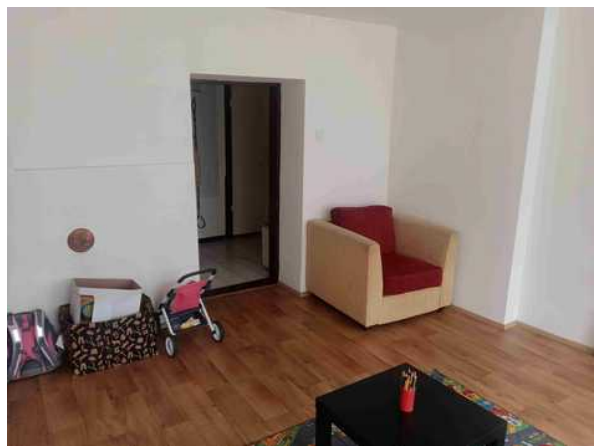
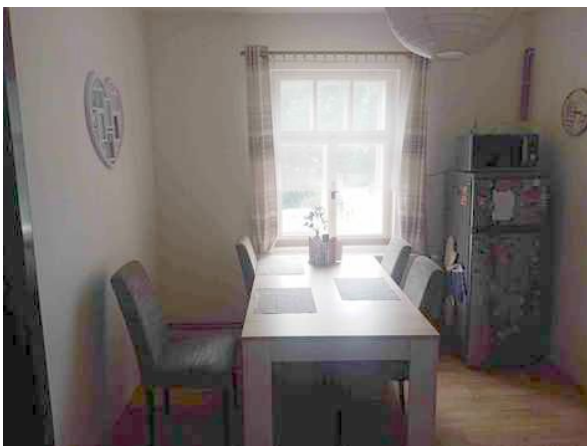
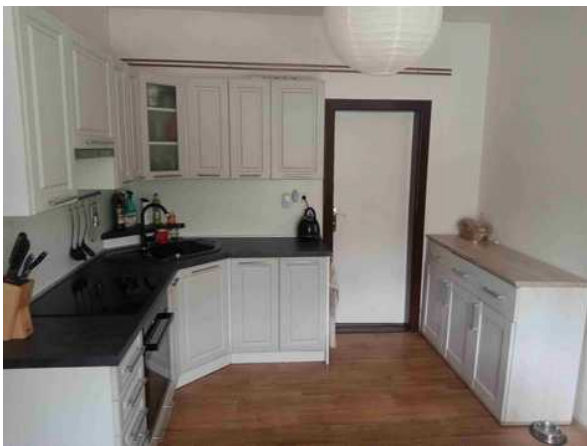


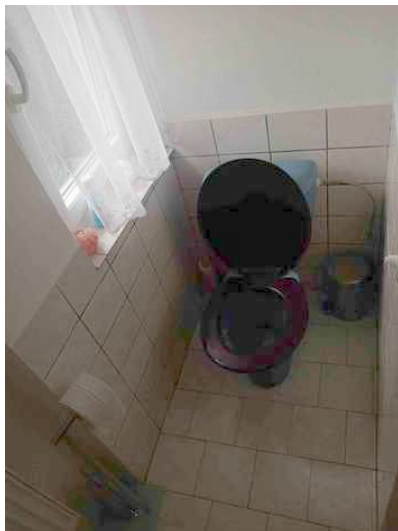
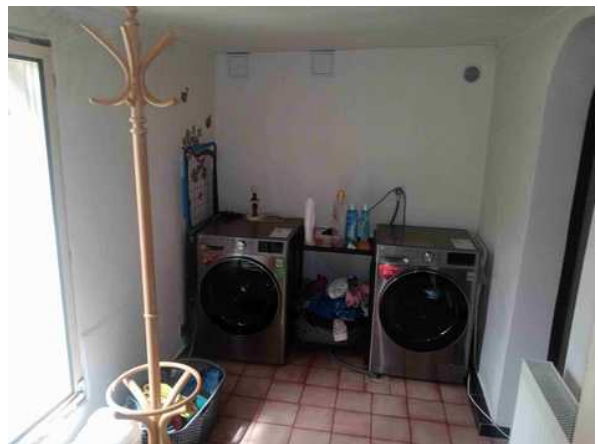
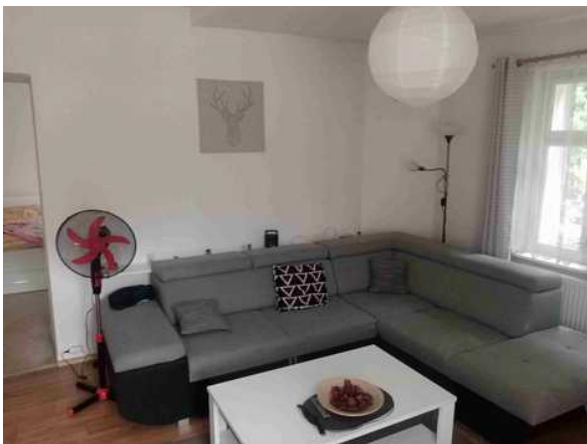
oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře

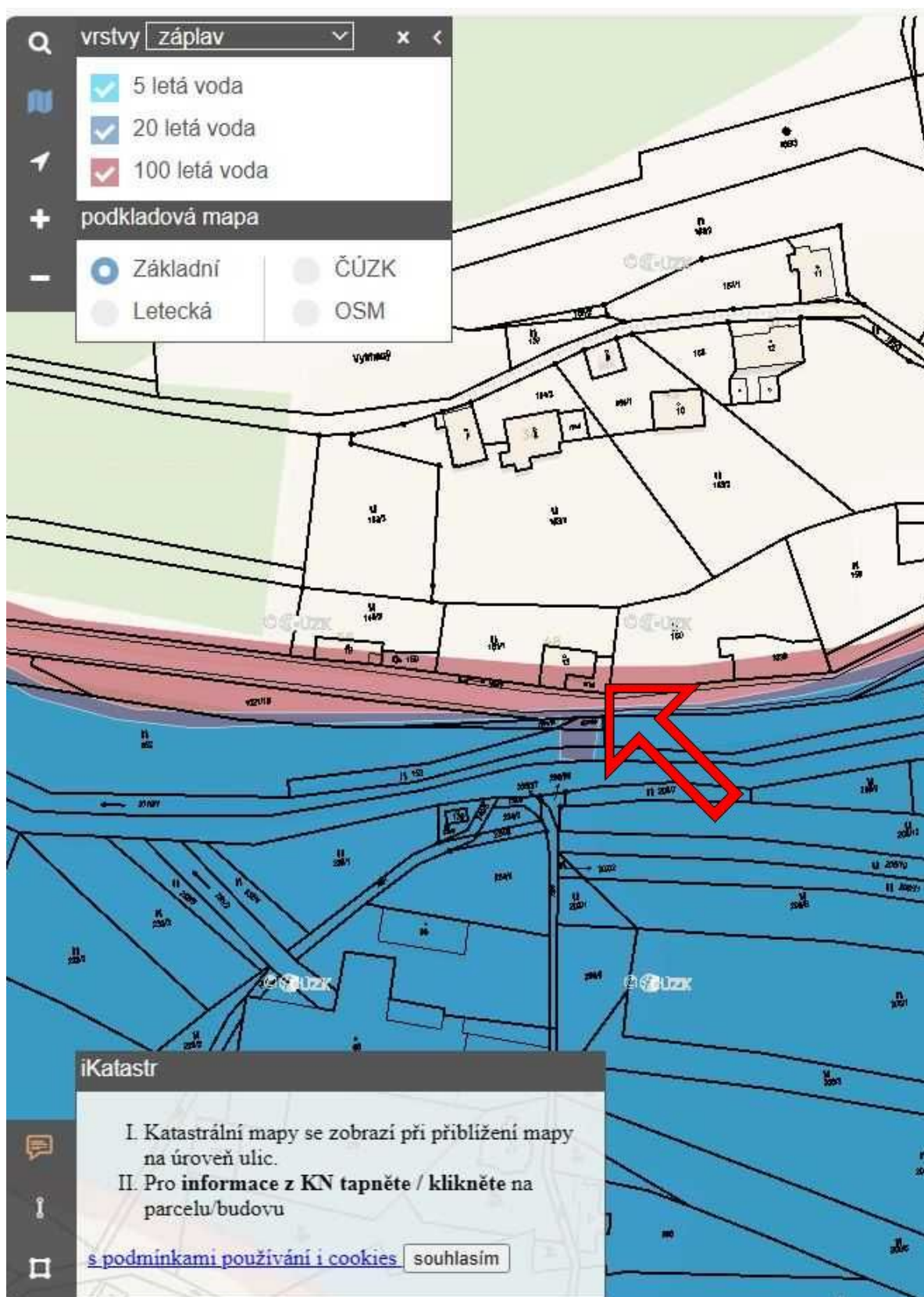












povodňová mapa - Q5, Q20 a Q100