

Vlastnické a evidenční údaje

Jaroslav Hladký, Přímá 211, 512 51 Lomnice nad Popelkou, LV: 1470, podíl: 2 / 3; LV 2714 podíl:1/2

Pavel Hladký, Hoření Lomnice 296, 512 51 Lomnice nad Popelkou, LV: 1470, podíl: 1 / 6, LV 2714 podíl:1/4

Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, 120 00 Praha 2, LV: 1470, podíl: 1 / 6, LV 2714 podíl:1/4

Místopis

Lomnice nad Popelkou je historické město v okrese Semily, Liberecký kraj, ležící na rozhraní Českého ráje a Podkrkonoší v širokém úvalu říčky Popelky. Město se nachází na pomezí Ještědsko-kozákovského hřbetu a Podkrkonoší, nejvyšším bodem je hora Tábor (678 m). Protéká jím říčka Popelka, v jižní části pramení řeka Cidlina. Městem prochází silnice II/284 (směr Jičín – Semily) a II/286 (směr Nová Paka – Libštát). Městem prochází silnice II/284 (směr Jičín – Semily) a II/286 (směr Nová Paka – Libštát). Orientační vzdálenosti: Jičín 10 km, Semily 12 km, Liberec 35 km, Hradec Králové 48 km, Praha cca 84 km. Železniční stanice Lomnice nad Popelkou leží na regionální trati č. 064 Stará Paka – Libuň. Turistické trasy a cyklostezky propojují město s Českým rájem a Podkrkonoším. Občanská vybavenost: M2Ú, základní škola T. G. Masaryka, ZŠ a MŠ Lomnice nad Popelkou, několik MŠ, Umělecká škola, knihovna, kulturní a informační středisko, Poliklinika, lékárna, kino, Tylovo divadlo, městské muzeum, galerie, sportovní hala, zimní stadion, koupaliště, horolezecká stěna, lyžařský areál Popelky, obchody a služby. Technická vybavenost: svoz odpadu, provoz sběrného dvora a biokompostárny, vodovod s napojením na regionální síť VHS Turnov. kanalizace, veřejné osvětlení.

Objekt rodinného domu č.p. 211 je situován v západní části obce, v ulici Přímá, v klidné vedlejší ulici, v části Letná. Dům je situován v uliční zástavbě jako samostatně stojící na vlastním pozemku, obklopený zahradou. Vstup do domu je z jihu, kde je přes předzahrádku přístup k domu a po zpevněné ploše příjezd ke garáži. Za domem je dvůr a zahrada. Pozemek je oplocen. Příjezd k domu je od komunikace ulice Přímá, po pozemku p.č. 3268/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, vlastník Město Lomnice nad Popelkou, Husovo náměstí 6, 51251 Lomnice nad Popelkou. Lze tedy konstatovat, že přístup k nemovitosti je právně zajištěn.

Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> zpev. příjezd
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	

Přístup přes pozemky:

3268/1 Město Lomnice nad Popelkou, Husovo náměstí 6, 51251 Lomnice nad Popelkou

Celkový popis

Pozemek p.č. st. 1426 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 114 m², jehož součástí je rodinný dům Lomnice nad Popelkou, Přímá č.p. 211, pozemek p.č. st. 2506 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 63 m², pozemek p.č. 3287/1 – zahrada o výměře 1572 m², vše zapsáno na LV 1470 a stavba bez č.p. / č.e. garáž umístěná na pozemku p.č. st. 2506, zapsaná na LV 2714, vše v katastrálním území 686751 Lomnice na Popelkou, obec 577308 Lomnice nad Popelkou, okres CZ0514 Semily, kraj Liberecký

Rodinný dům je postaven jako samostatně stojící na vlastním pozemku, obklopený zahradou. Vstup do domu je z jihu, kde je přes předzahrádku přístup k domu a po zpevněné ploše příjezd ke garáži. Garáž je situovaná severovýchodně od domu. Rodinný dům č.p. 211 má dvě nadzemní podlaží a je z převážné části podsklepen. Zastřešení sedlovou mansardovou střechou (ve střešní rovině dva sklony), hřeben střechy je rovnoběžně s uliční komunikací. Dům je postaven na obdélníkovém pozemku, s přístavbou zádveří a krytého vstupu, který je po betonovém schodišti, nad touto přístavbou je terasa přístupná z 2.NP, přístavba je z východní strany domu. Ze západní strany domu je dvorní přístavba, se vstupem do dvora. Je zavedena elektřina, vodovod, odpady svedeny do kanalizace, plyn v HUP u plotu.

Konstrukční řešení:

Rodinný dům je proveden jako stěnový systém zděný. Dům má dvě plnohodnotná podlaží, je z převážné části podsklepen. Dům je postaven na základech z kamene v kombinaci s betonem. Obytná část domu je situována nad terénem. Stropní konstrukce s rovnými podhledy. Zastřešení sklonitou mansardovou střechou, krytina položena na bednění, asfaltový šindel. Klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu. Omítky vnitřní vápenné dvouvrstvé. Rozvody elektroinstalace, vody, odpadů, elektroinstalace, plynu. Vnější omítka břizolitová, dům není zateplen. Okna dřevěná dvojitá, převážně trojdílná. Vnitřní dveře v ocelových zárubních. Vnější dveře dřevěné. Podlahy betonové, pochůzná vrstva různých materiálů, linoleum, koberce, dlažby, teracové dlažby. Kuchyně a sociální zařízení v obou podlažích kompletní.

Technický stav nemovitosti: nemovitost je užívána k trvalému bydlení. Technický stav uspokojivý, s předpokladem provedení udržovacích prací a rekonstrukcí.

Garáž bez č.p./č.e je na obdélníkovém půdorysu, nad garáží je sedlová střecha se skladovacím prostorem.

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: Zákres stavby v katastrální mapě odpovídá skutečnosti.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Stavebně technický popis

Konstrukce:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Rok výstavby:	1970
Vytápění:	ústřední / etážové - plyn
Opotřebením:	50,00 %
Počet garáží:	1

Počet podzemních/nadzemních podlaží: 1 / 2

Technický stav stavby: dobře udržovaná

Rekonstrukce stavby:

celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře rekonstrukce v interiéru

Zastavěné plochy podlaží		Konstr. výška	Zastavěná plocha	
1.PP		$9,0*9,0 = 81,00 \text{ m}^2$	2,60 m	25,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha	
sklad, sklep, technická místnost	50,00 m ²	0,50	25,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			25,00 m²	
1.NP		$9,0*9,0+3,0*7,0+5,0*2,4 = 114,00 \text{ m}^2$	2,90 m	95,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha	
vstupní zádveří	16,50 m ²	1,00	16,50 m ²	
schodiště	8,00 m ²	1,00	8,00 m ²	
byt 3+1	60,00 m ²	1,00	60,00 m ²	
veranda	10,50 m ²	1,00	10,50 m ²	
Užitná plocha celkem:			95,00 m²	
2.NP		$9,0*9,0 = 81,00 \text{ m}^2$	2,70 m	62,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha	
bytová jednotka 3+1	62,00 m ²	1,00	62,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			62,00 m²	

Obestavěný prostor

1.PP		$(9,0*9,0)*(2,60) =$	210,60 m ³
1.NP		$(9,0*9,0+3,0*7,0+5,0*2,4)*(2,90) =$	330,60 m ³
2.NP		$(9,0*9,0)*(2,70)+(3,0*7,0)*(1,0) =$	239,70 m ³
zastřešení		$(9,0*9,0)*(2,0/2)+(5,0*2,4)*(1,2/2) =$	88,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			869,10 m³

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Lomnice nad Popelkou, Přímá č.p. 211, pozemek p.č. st. 1426, p.č. st. 2506, p.č. 3287/1, katastrální území a obec Lomnice nad Popelkou

Oceňovaná nemovitá věc

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena známa. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vyčíst indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Užitná plocha:	182,00 m ²
Obestavěný prostor:	870,85 m ³
Zastavěná plocha:	114,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	360,00 m ²
Výměra pozemku:	1 749,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje, zda se jedná o zdroj nabídky, pak je v koeficientu použita srážka. Pokud je zdrojem skutečně realizovaná cena, je koeficient roven 1,0

Koeficient K2 zohledňuje velikost objektu, užitné plochy oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost, dojezdová vzdálenost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení a vybavení, vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav nemovité věci, typ nemovitosti, stáří vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacím nemovitých věcí.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($JTCs$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($JTCs$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n .

V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je-li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je-li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Tržní hodnota oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Lomnice nad Popelkou, J.Seiferta 1073**Lokalita:** Lomnice nad Popelkou, J.Seiferta 1073, okres Semily, kraj Liberecký**Popis:** Rodinný dům na adrese Lomnice nad Popelkou, J.Seiferta 1073 je se zahradou. Dům se nachází v uliční zástavbě, jako rohový krajní, na rohu ulic J.Seiferta a Komárkova, přístup k domu, vjezd do dvora a do zahrady z ulice Komárkova. U domu zahrada se vzrostlými stromy. Cihlový dům o dispozici dvou bytových jednotek, kdy v 1.NP je byt o velikosti 3+1 a v podkroví je byt 2+1. Dům je plně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví pod sedlovou střechou. Střecha je provedena nově z krytiny poplastovaný plech s imitací klasické pálené střešní tašky. Střecha je sedlová se střešním vikýřem směrem do zahrady. Směrem do zahrady je také terasa. Fasáda je původní břizolitová. Okna původní dřevěná dvojitá, v části 1.NP a v podkroví vyměněna za plastová. Vnitřní sítě voda, odpady, elektřina, plyn. K vytápění a ohřevu vody slouží nový plynový kotel napojený na radiátory.**Dispozice:** 3+1 a 2+1**Typ stavby:** zděná**Pozemek:** 539,00 m²**Užitná plocha:** 132,00 m²**Zastavěná plocha:** 133,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Kupní sml.:V-5645/2024-608 z 12.12.2024 1,00

K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha 0,95

K3 Poloha - stejná obec, obč.vybavenost, dostupnost 1,00

K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, 2.NP, podsklepen, IS kompletní 1,00

K5 Celkový stav - původní stav, vyměněna střecha 0,98

K6 Pozemek - menší pozemek, zahrada 1,08



Zdroj: Kupní sml.:V-5645/2024-608 z 12.12.2024

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 12.12.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 100 000	132,00	31 061	1,01	31 372

Název: Lomnice nad Popelkou, gen. Ludvíka Svobody 1123**Lokalita:** Lomnice nad Popelkou, gen. Ludvíka Svobody 1123, okres Semily, kraj Liberecký**Popis:** Rodinný dům gen. Ludvíka Svobody 1123, Lomnice nad Popelkou je patrový rodinný dům, který se nachází na vlastním pozemku se zahradou. Dům disponuje dvěma bytovými jednotkami, v každém patře je jednotka o velikosti 3+1 s kompletním sociálním zařízením. Dům je z převážné části podsklepený. Dům je zastřešen lomenou sedlovou střechou, krytina pálená taška. Okna dřevěná zdvojená, fasáda břizolitová. Dům je v původním stavu s předpokladem rekonstrukcí a modernizací. Vybavení domu zahrnuje přívod vody z dálkového vodovodu, odpad je řešen kanalizací i septikem. Topení je zajištěno plynovým kotlem napojeným na radiátory.**Dispozice:** 3+1 a 3+1**Typ stavby:** zděná**Pozemek:** 1 043,00 m²**Užitná plocha:** 167,00 m²**Zastavěná plocha:** 128,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní sml.:V-5861/2024-608 z 23.12.2024	1,00
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha	0,98
K3 Poloha - stejná obec, obč.vybavenost, dostupnost	1,00
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, 2.NP, podsklepen, IS kompletní	1,00
K5 Celkový stav - původní udržovaný stav	1,00
K6 Pozemek - menší pozemek, zahrada	1,01



Zdroj: Kupní sml.:V-5861/2024-608 z 23.12.2024

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.12.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 500 000	167,00	32 934	0,99	32 605

Název: Lomnice nad Popelkou, Dvořákova 416

Lokalita: Lomnice nad Popelkou, Dvořákova 416, okres Semily, kraj Liberecký

Popis: Rodinný dům na adrese Dvořákova 416, Lomnice nad Popelkou se nachází v centrální části obce Lomnice nad Popelkou. Tato nemovitost je postavena jako pravá část dvojdomku, nachází se na samostatném pozemku o celkové výměře 304 m². Dům je cihlové konstrukce a je v dobrém udržovaném stavu. K domu je přistavěná garáž a parkovat lze i před ní na vlastním pozemku. Dům je se složenou valbovou střechou, krytina pálená taška. Okna jsou dřevěná dvojitá. Fasáda je bez zateplení, s novým nátěrem před 10 lety. Dům má užitnou plochu 74 m² v 1.NP a v podkroví je jeden pokoj o výměře 16 m². Podkrovní místnosti lze rozšířit, což dává potenciál k rozšíření obytného prostoru. Nemovitost vytápěna plynovým topením. Připojeno kompletně na inženýrské sítě.

Dispozice: 4+1

Typ stavby: zděná

Pozemek: 304,00 m²

Užitná plocha: 90,00 m²

Zastavěná plocha: 147,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní sml.:V-4923/2024-608 z 4.11.2024	1,00
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha	0,92
K3 Poloha - stejná obec, obč.vybavenost, dostupnost	1,00
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, 1.NP a podkrovní část, IS kompletní	1,03
K5 Celkový stav - dobrý udržovaný stav	0,95
K6 Pozemek - menší pozemek, zahrada	1,10



Zdroj: Kupní sml.:V-4923/2024-608 z 4.11.2024

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.12.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 390 000	90,00	37 667	0,99	37 290

Název: Lomnice nad Popelkou, Komenského č.p. 609

Lokalita: Lomnice nad Popelkou, Komenského č.p. 609, okres Semily, kraj Liberecký

Popis: Dvougenerační rodinný dům na adrese Komenského č.p. 609, Lomnice nad Popelkou. Rodinný dům se nachází nedaleko centra, v klidnější části. Do 5-10 minut se pěšky dostanete na úřad, poštu, do obchodu, autobusové a vlakové nádraží, ZŠ, MŠ, dům dětí a mládeže, sportovní haly, nebo na zimní stadion či kina.

Celková plocha pozemku 630 m², z toho zastavěná plocha domu 150 m², garáž 25 m². K domu náleží zahrada, na které je skleník, jezírko, posezení, domek pro slepice a kotec pro psa. Nově byla vybudována podzemní nádrž na dešťovou vodu. Parkování je možné v garáži, nebo na ulici. Domek má dvě patra, na každém je samostatný byt s vlastním vchodem. Byt v přízemí v dispozici 3+1, obývací pokoj, dva pokoje, dále prostorná kuchyň, spíž, koupelna, a technická místnost. Byt v prvním patře v dispozici 4+kk, obývací pokoj, dva dětské pokoje a mezonetová ložnice. Kuchyň s jídelnou je umístěna v centru bytu, díky kterému došlo k maximálnímu využití prostor. Dále koupelna, samostatné WC přístupné z chodby. Přístup do bytu vybudován samostatně ze zahrady po ocelovém schodišti přes prostornou terasu. Terasa má odnímatelná okna a je využívána po celý rok jako zimní zahrada nebo veranda. Vytápění domu je zajištěno plynovými kotli + krbovými kamny s výměníkem Voda i kanalizace obecní. Částečná rekonstrukce objektu proběhla v r. 1990, zateplení fasády z ulice a ze štítu, výměna oken v dolním patře 2019.

Dispozice: 4+kk a 3+1

Typ stavby: zděná

Pozemek: 630,00 m²

Užitná plocha: 175,00 m²

Zastavěná plocha: 274,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka, mapio.cz	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná užitná plocha	0,99
K3 Poloha - stejná obec, obč.vybavenost, dostupnost	1,00
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, 2.NP, podkrovní část, nepodsklepen, IS kompletní	1,02
K5 Celkový stav - dobrý stav, částečně výměna okna, zatepleno	0,90
K6 Pozemek - menší pozemek, zahrada	1,03



Zdroj: nabídka, mapio.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 11/2025	175,00	38 171	0,84	32 064
6 680 000				

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Nemovitosti jsou porovnávány na základě užitné plochy, je zohledněna poloha, velikost objektu, stáří a provedení, typ nemovitosti, celkový stav, možnosti parkování či garážování, velikost a poloha pozemku, vedlejší stavby užívané ve funkčním celku apod. Jednotlivá porovnání jsou stanoveny koeficienty.

Minimální jednotková porovnávací cena	31 372 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	33 333 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	37 290 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	33 333 Kč/m ²
Celková Užitná plocha oceňované nemovité věci	182,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 066 606 Kč

ZÁVĚR

Na základě provedené detailní analýzy s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena/ tržní hodnota nemovitosti: rodinného domu Lomnice nad Popelkou, Přímá č.p. 211, na pozemku p.č. st. 1426, pozemek p.č. st. 1426, p.č. st. 2506, p.č. 3287/1, katastrální území Lomnice nad Popelkou, obec Lomnice nad Popelkou, okres Semily, kraj Liberecký, 6 000 000,- Kč.

Použitá metoda porovnávací porovnává nemovitosti pomocí koeficientů uskutečněných prodejů v nejbližší minulosti, vypovídá o skutečném stavu trhu ke dni ocenění. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z vyhodnocení údajů realizovaných prodejů databáze, nabídkových cen, pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitost je oceněna jako funkční celek, oceněna jako volná bez odečtu jakýchkoliv pohledávek, zástavních práv, skutečného vyčíslení případných exekucí uvedených či neuvedených na LV 2714 a LV 1470 katastrální území Lomnice nad Popelkou, obec Lomnice nad Popelkou, okres Semily, kraj Liberecký

Při stanovení ceny nemovitosti byl brán ohled na stáří a stav domu, na pozemky užívané ve funkčním celku se stavbou rodinného domu. Dále je zohledněno konstrukční řešení rodinného domu, využití, silné a slabé stránky nemovitosti, umístění nemovitosti atd.

Stanovená cena je uvedena bez ohledu na podílové vlastnictví nemovitosti, z tohoto důvodu uvádím, že podílové spoluvlastnictví nemovitosti snižuje hodnotu nemovitosti o cca 10 - 15%, z toho důvodu, že obchodovatelný je vždy lépe celek než jeho část.

Silné stránky

- obec s dobrou občanskou vybaveností
- klidná ulice
- přístup a příjezd po obecní komunikaci
- velký pozemek zahrady, dvůr
- připojeno kompletně na IS
- parkování v garáži a před ní na vlastním pozemku

Slabé stránky

- 2 bytové jednotky v jednom domě
- předpoklad rekonstrukčních a modernizačních prací
- větší dům s vyššími požadavky na údržbu

Obvyklá cena

6 000 000 Kč

slovy: Šest milionů Kč

V Třebíči 14.11.2025

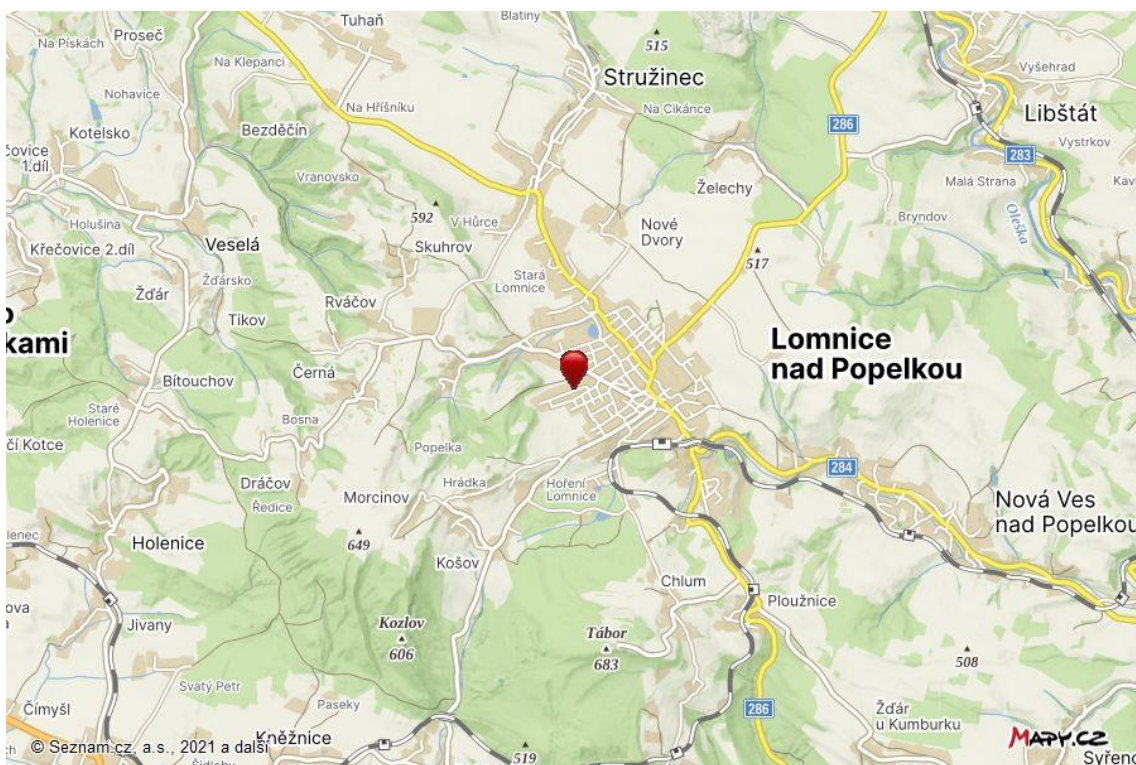
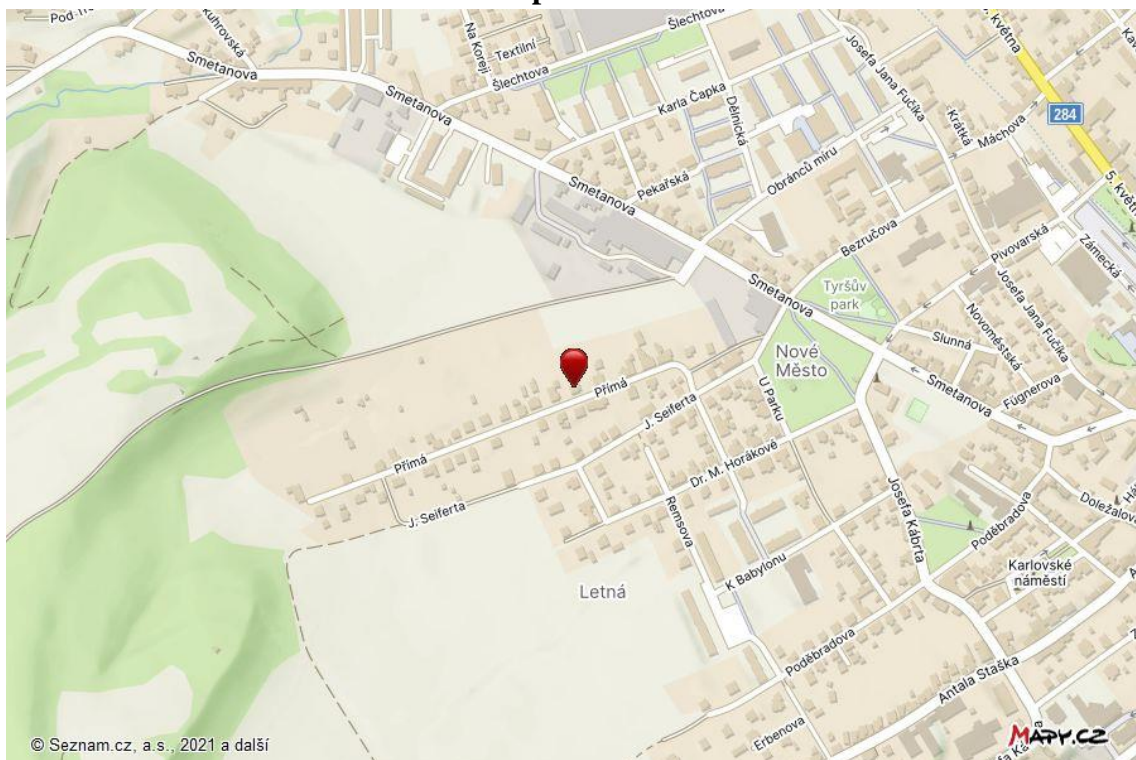
Ing. Iva Mežlíková
Gen. Fanty 930/28
674 01 Třebíč
telefon: +420732123891
e-mail: znalec@mezlikovi.cz



SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Situace umístění nemovitosti pozemku p.č. st. 1426, pozemek p.č. st. 1426, p.č. st. 2506, p.č. 3287/1, katastrální území Lomnice nad Popelkou, obec Lomnice nad Popelkou, okres Semily, kraj Liberecký	1
Situace katastrální mapy umístění nemovitosti pozemku p.č. st. 1426, pozemek p.č. st. 1426, p.č. st. 2506, p.č. 3287/1, k.ú. a obec Lomnice nad Popelkou	1
Výpis z LV 1470 a LV 2714, katastrální území Lomnice nad Popelkou	4
Porovnávací nemovitosti	4
Cerifikát odhadce	1

Mapa oblasti



Kopie katastrální mapy ze dne 13.11.2025



Pozemek p.č. 1426 v k.ú. č. 686751

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2025 06:35:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577308 Lomnice nad Popelkou

Kat.území: 686751 Lomnice nad Popelkou

List vlastnictví: 1470

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hladký Jaroslav, Přímá 211, 51251 Lomnice nad Popelkou	██████████	2/3
Hladký Pavel, Hoření Lomnice 296, 51251 Lomnice nad Popelkou	██████████	1/6
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2	17962838	1/6

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1426	114	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
Součástí je stavba: Lomnice nad Popelkou, č.p. 211, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1426				
St. 2506	63	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 2714				
3287/1	1572	zahrada		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 177/1996 v Semilech ze dne 4.10.1996.
POLVZ:633/1996 Z-5900633/1996-608
Pro: Hladký Jaroslav, Přímá 211, 51251 Lomnice nad Popelkou RČ/IČO: ██████████
Hladký Pavel, Hoření Lomnice 296, 51251 Lomnice nad Popelkou
- o Smlouva darovací ze dne 22.07.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.07.2005.
V-1344/2005-608
Pro: Hladký Jaroslav, Přímá 211, 51251 Lomnice nad Popelkou RČ/IČO: ██████████
- o Smlouva darovací NZ 298/2020 notářský zápis ze dne 07.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2020 10:18:26. Zápis proveden dne 02.10.2020.
V-4122/2020-608
Pro: Hladký Jaroslav, Přímá 211, 51251 Lomnice nad Popelkou RČ/IČO: ██████████
- o Smlouva kupní ze dne 01.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2025 11:02:06. Zápis proveden dne 01.08.2025.
V-3129/2025-608

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

podání:12.12.2024
cena:4 100 000 Kč

Kupní sml.:V-5645/2024-608 (LISTINY)
Listina ID:88251740010
LV: 1555 k.ú.: 686751

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: J. Seiferta 1073, Lomnice nad Popelkou (rodinný dům)	87 m ²	32 728	3 821 218
PARCELA: st.1302 (zast. plocha a nádva.), kú: Lomnice nad Popelkou	133 m ²	7 339	
PARCELA: 2188/1 (zahradka), kú: Lomnice nad Popelkou	406 m ²	687	278 781

Informace o stavbě:



Konstrukce:	Nezjištěno
Dokončení stavby:	1960
Typ stavby:	budova s č.p.
Způsob využití:	rodinný dům
Počet jednotek:	1
Počet podlaží:	1
Podlahová plocha (odhad):	87 m ²
Zastavěná plocha:	133 m ²
Je výtah?:	ne
Způsob vytápění:	Nezjištěno

Rodinný dům na adrese Lomnice nad Popelkou, J.Seiferta 1073 je se zahradou. Dům se nachází v uliční zástavbě, jako rohový krajní, na rohu ulic J.Seiferta a Komárkova, přístup k domu, vjezd do dvora a do zahrady z ulice Komárkova. U domu zahrada se vzrostlými stromy. Cihlový dům o dispozici dvou bytových jednotek, kdy v 1.NP je byt o velikosti 3+1 a v podkroví je byt 2+1. Dům je plně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví pod sedlovou střechou. Střeška je provedena nově z krytiny poplastovaný plech s imitací klasické pálené střešní tašky. Střeška je sedlová se střešním vikýřem směrem do zahrady. Směrem do zahrady je také terasa. Fasáda je původní břizolitová. Okna původní dřevěná dvojí, v části 1.NP a v podkroví vyměněna za plastová. Vnitřní sítě voda, odpady, elektřina, plyn. K vytápění a ohřevu vody slouží nový plynový kotel napojený na radiátory.



podání:23.12.2024
cena:5 500 000 Kč

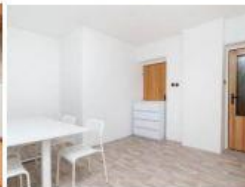
Kupní sml.:V-5861/2024-608 (LISTINY)
Listina ID:88403275010
LV: 599 k.ú.: 686751

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: gen. Ludvíka Svobody 1123, Lomnice nad Popelkou (rodinný dům)	167 m ²	25 621	5 048 506
PARCELA: st.1448 (zast. plocha a nádv.), kú: Lomnice nad Popelkou	134 m ²	5 745	
PARCELA: 729/3 (zahradka), kú: Lomnice nad Popelkou	412 m ²	538	221 461
PARCELA: 729/4 (zahradka), kú: Lomnice nad Popelkou	251 m ²	538	134 919
PARCELA: 4087 (ostatní plochy), kú: Lomnice nad Popelkou	246 m ²	387	95 114

Informace o stavbě:



Konstrukce:	Cihla, smíšené.
Dokončení stavby:	1980
Typ stavby:	budova s č.p.
Způsob využití:	rodinný dům
Počet jednotek:	2
Počet podlaží:	2
Podlahová plocha (odhad):	167 m ²
Zastavěná plocha:	128 m ²
Je výtah?:	ne
Způsob vytápění:	Lokální



Rodinný dům gen. Ludvíka Svobody 1123, Lomnice nad Popelkou je patrový rodinný dům, který se nachází na vlastním pozemku se zahradou. Dům disponuje dvěma bytovými jednotkami, v každém patře je jednotka o velikosti 3+1 s kompletním sociálním zařízením. Dům je z převážné části podsklepený. Dům je zastřešen lomenou sedlovou střechou, krytina pálená taška. Okna dřevěná zdvojená, fasáda břízolitová. Dům je v původním stavu s předpokladem rekonstrukcí a modernizací. Vybavení domu zahrnuje přívod vody z dálkového vodovodu, odpad je řešen kanalizací i septikem. Topení je zajištěno plynovým kotlem napojeným na radiátory.

podání: 4.11.2024
cena: 3 390 000 Kč

Kupní sml.: V-4923/2024-608 (LISTINY)
Listina ID: 87541543010
LV: 494 k.ú.: 686751

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Dvořákova 416, Lomnice nad Popelkou (rodinný dům)	74 m ²	30 785	3 288 597
PARCELA: st.787 (zast. plocha a nádv.), kú: Lomnice nad Popelkou	147 m ²	6 904	
PARCELA: 867/50 (zahrada), kú: Lomnice nad Popelkou	157 m ²	646	101 403

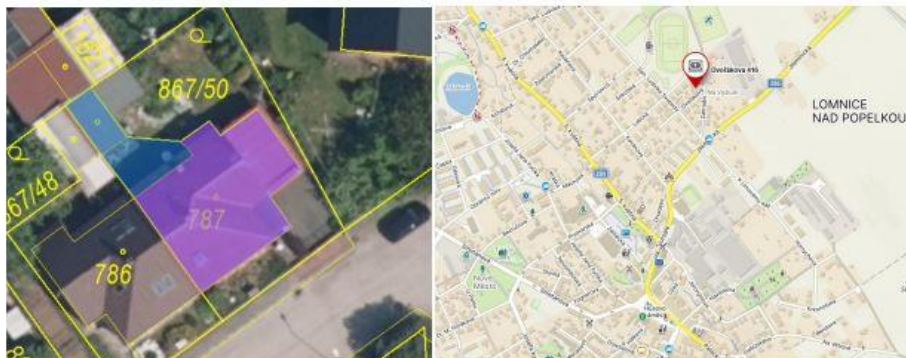


Informace o stavbě:

Konstrukce:	Cihla, smíšené.
Dokončení stavby:	1990
Typ stavby:	budova s č.p.
Způsob využití:	rodinný dům
Počet jednotek:	1
Počet podlaží:	1
Podlahová plocha (odhad):	74 m ²
Zastavěná plocha:	113 m ²
Je výtah?:	ne
Způsob vytápění:	Centr. v budově



Rodinný dům na adrese Dvořákova 416, Lomnice nad Popelkou se nachází v centrální části obce Lomnice nad Popelkou. Tato nemovitost je postavena jako pravá část dvojdomku, nachází se na samostatném pozemku o celkové výměře 304 m². Dům je cihlové konstrukce a je v dobrém udržovaném stavu. K domu je přistavěná garáž a parkovat lze i před ní na vlastním pozemku. Dům je se složenou valbovou střechou, krytina pálená taška. Okna jsou dřevěná dvojí. Fasáda je bez zateplení, s novým nátěrem před 10 lety. Dům má užitnou plochu 74 m² v 1.NP a v podkroví je jeden pokoj o výměře 16 m². Podkrovní místnosti lze rozšířit, což dává potenciál k rozšíření obytného prostoru. Nemovitost vytápěna plynovým topením. Připojeno kompletně na inženýrské sítě.





**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
CERTIFIKAČNÍ ORGÁN ÚSTAVU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

Purkyňova 464/118, 612 00 Brno

Certifikační orgán certifikující osoby č. 3072 akreditovaný ČIA, o.p.s. podle
ČSN EN ISO/IEC 17024:2013.

Certifikace provedena v rozsahu přílohy k osvědčení o akreditaci.
VYDÁVÁ NA ZÁKLADĚ ÚSPĚŠNĚ VYKONANÝCH ZKOUŠEK

Certifikát číslo: 363/230/CON/2023

CO ÚSI

Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí

Ing. Iva MEJZLÍKOVÁ

narozena dne 27. srpna 1968 v Třebíči

Certifikovaný dle požadavků:

Certifikační schéma CON, revize č.1, C 2-2 Specifikace požadavků CS CON

Tímto certifikátem se potvrzuje splnění požadavků na znalosti a úspěšné vykonání písemné, praktické a ústní zkoušky. Jmenovaná osoba splňuje požadavky certifikačního schématu CON a je způsobilá vykonávat v oblasti působnosti předepsané služby.

Datum vydání: 30. listopad 2023

Certifikát platí do: 30. listopad 2026

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M
ředitel CO ÚSI

Certifikovaná osoba podléhá doзору Certifikačního orgánu CO ÚSI

