

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2008/2023

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/Ceny a odhady/nemovité věci



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 3077/1, parc. č. 3077/3, parc. č. 3077/6, parc. č. 3077/7, parc. č. 3077/9 a parc. č. 3077/12, jehož součástí je stavba domu k rodinné rekreaci č. e. 18, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 3320 v k.ú. Nová Paka, obec Nová Paka, okres Jičín na Katastrálním úřadě pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.

Znalec: Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice
telefon: 603 417 098
e-mail: grygar@cenyrealit.cz

Zadavatel: Dražební společnost Morava s. r. o., RČ/IČO: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

OBVYKLÁ CENA	8 300 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 20

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni:

Vyhotoveno: V Dobroslavicích 13.07.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 3077/1, parc. č. 3077/3, parc. č. 3077/6, parc. č. 3077/7, parc. č. 3077/9 a parc. č. 3077/12, jehož součástí je stavba domu k rodinné rekreaci č. e. 18, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 3320 v k.ú. Nová Paka, obec Nová Paka, okres Jičín na Katastrálním úřadě pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, které jsou ve výhradním vlastnictví fyzické osoby, paní Nossek Nikoly, RČ: 945516/3707, trvale bytem Luční 834, 54371 Hostinné. Hlavním účelem znaleckého posudku je nedobrovolná dražba nemovitých věcí výše uvedené fyzické osoby.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro účely nedobrovolné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem posudku nebyly dodány žádné další relevantní údaje, které by měly vliv na konečný výrok a výsledek ocenění. Veškeré skutečnosti včetně částečného zaměření a podkladů dodaných zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 04.07.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z databáze realizovaných prodejů znalce a skutečností zjištěných při místním šetření. Z důvodu nezpřístupnění nemovitých věcí bylo znalcem přistoupeno k pořízení fotodokumentace pouze z vnějšku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 3320 pro k.ú. Nová Paka, ze dne 27.03. 2023
- kopie katastrální a ortofoto mapy
- informace o povodních
- informace o realizovaných cenách z placeného přístupu z CUZK
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- mapa obce a okolí
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění
- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon),
v platném a účinném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění

- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
- informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku
- informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.cenovamapa.cz, www.valuo.cz
- informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, tudíž jsou považována za věrohodná a nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN. Zdroj dat pro zjištění porovnávací hodnoty je rovněž považován za věrohodný, jelikož se jedná o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu. Znalci nebyl umožněn přístup do stavební dokumentace na stavebním úřadě ani doložení dalších relevantních podkladů.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí s částečným zaměřením nemovitých věcí a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin, byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, které byly následně použity pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin z KN.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Jičín, obec Nová Paka, k.ú. Nová Paka
Adresa nemovité věci: Podlevín 18, 509 01 Podlevín

Vlastnické a evidenční údaje

Nikola Nossek, Luční 834, 543 71 Hostinné, LV: 3320, podíl 1 / 1

Místopis

Podlevín je obcí, respektive jednou z 12-ti místních částí spadajících pod obec s pověřeným obecním úřadem Nová Paka. Nová Paka s rozlohou 2 868 ha se rozkládá mezi významnými turistickými oblastmi Českého ráje a Krkonoš a tvoří tak východní bránu Geoparku Český ráj. Město Nová Paka leží v Podkrkonoší, asi 16 km severovýchodně od Jičína na silnici č. 16 a silnici č. 284. Od města Trutnov leží Nová Paka jihozápadním směrem přibližně 35 km. Nová Paka je dostupná autobusovou i vlakovou dopravou.

Místní část Podlevín se od centra Nové Paky rozkládá severním směrem a konkrétně oceňované nemovité věci od něj leží ve vzdálenosti cca 2 km, kde je dostupná komplexní občanská vybavenost - obecní úřad, MŠ, ZŠ, ZUŠ, obchod s potravinami, zdravotnická zařízení a další. Přímo v místě místní části Podlevín, kde se posuzované nemovité věci nachází se nachází pouze autobusová zastávka a restaurační zařízení.

Oceňované nemovité věci se konkrétně nachází severovýchodním směrem od centra Nové Paky na odlehlejšími místě, kde se v nejbližším okolí nachází pouze zemědělské pozemky. Autobusová zastávka je vzdálená od posuzovaných nemovitých věcí do cca 800 m.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - samota
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

3904/3 Město Nová Paka, Dukelské náměstí 39, 50901 Nová Paka
4041/6 Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245/2, 50003 Hradec Králové

Celkový popis nemovité věci

Znalci nebyl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí, proto využil pouze informace sdělené zadavatelem ocenění, informace z veřejných zdrojů a skutečnosti zjištěné při místním šetření z vnějšího ohledání.

Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je zajištěn přes pozemky parc.č. 3904/3 (ostatní plocha - ostatní komunikace) ve vlastnictví Město Nová Paka, Dukelské náměstí 39, 50901 Nová Paka a parc. č. 3904/3 (ostatní plocha - silnice) ve vlastnictví Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245/2, 50003 Hradec Králové.

Jedná se o samostatně stojící zděnou novostavbu jednopodlažního, nepodsklepeného domu s podkrovím, kolaudovaného v roce 2017. Objekt je určen pro rodinnou rekreaci s č. e. 18 stojící na pozemku parc. č. 3077/12, kterého je součástí. Celkový stav nemovitosti nebylo možné ověřit, není známa vnitřní dispozice domu. Dle sdělení se v 1.NP nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna, WC a pokoj. V podkroví se nachází druhý pokoj a šatna. Není znám ani technický stav nemovité věci. Z veřejně dostupných zdrojů a z informací majitelky objektu disponuje chata připojením na vodovodní řad, odvod splaškových vod je řešen jímkou na pozemku a je realizována el. přípojka. Vzhledem ke stáří objektu je zde však předpoklad, že nemovitost bude v dobrém technickém stavu a z vnějšího ohledání se jeví jako udržovaná.

Objekt obklopuje pozemek parc. č. 3077/1, evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost o celkové výměře 2933 m², na kterém se nachází dvě drobné stavby (dřevěná pergola a plechová garáž), které pravděpodobně svými rozměry nepodléhají dle platné legislativy zákresu do KN. Pozemek parc. č. 3077/3 evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití jako neplodná půda, je o celkové výměře 219 m² a leží souběžně s obecní komunikací pod parc. č. 3904/3. Pozemky parc. č. 3077/6 o výměře 146 m² a parc. č. 3077/7 o výměře 82 m², oba v katastru nemovitostí evidované jako trvalý travní porost vedou souběžně s komunikací pod parc. č. 4041/6 ve vlastnictví kraje. Pozemek parc. č. 3077/9 o celkové výměře 3167 m² evidovaný v katastru nemovitostí rovněž jako trvalý travní porost je dle platného územního plánu v ploše s označením NZ - plochy zemědělské, tudíž bez možnosti dalšího stavebního využití.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Na LV č. 3320 je v části "C" evidováno: Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu, pro oprávněného: Santora družstvo, Americká 579/17, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25835858.

Uvedené omezení vlastnického práva na oceňovaných nemovitých věcech dražbou zanikají.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Znalci nebyly předloženy nájemní smlouvy či jiná práva neevidovaná v KN a dle poskytnutých informací od objednatele posudku není na oceňovaných nemovitých věcech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rekreační chata č.e. 18

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

3. Porovnávací hodnota

3.1. Stavba pro rodinnou rekreaci, č. ev. 18

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při aplikaci porovnávací metody byly pro porovnání jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci umístěné v okolí oceňovaných nemovitých věcí, které byly předmětem prodeje v posledních 12 - ti měsících.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rekreační chata č.e. 18

Věcná hodnota dle THU

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	celkový	468 =	468,00
Obestavěný prostor - celkem:			468,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	střecha sedlová, šikmá
5. Krytina	betonová taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké
8. Fasádní omítky	vápenné
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	EURO okna s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	dlažba
16. Vytápění	ústřední topení, el kotel
17. Elektroinstalace	světelná
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	jímka
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	vestavěné skříně

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	0
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	468,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	11 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	11 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 148 000
Stáří	roků	6
Další životnost	roků	94
Opotřebení	%	6,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 839 120

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanými pozemky v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Pozemky pro výstavbu rodinných domů jsou v okolí oceňované nemovitosti obchodovány v cenovém rozptylu

1.000 Kč až 2.500 Kč za 1 m² výměry v závislosti na velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality, dostupnosti inženýrských sítí a na možnostech dalšího využití. Tržní hodnota pozemku je stanovena s ohledem na již zastavěné pozemky stavbou bez možnosti další výstavby RD jednotkovou cenou ve výši 1.500 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	3077/1	2 933	1 500,00		4 399 500
ostatní plocha	3077/3	219	1 500,00		328 500
trvalý travní porost	3077/6	146	1 500,00		219 000
trvalý travní porost	3077/7	82	1 500,00		123 000
trvalý travní porost	3077/9	3 167	1 500,00		4 750 500
zastavěná plocha a nádvoří	3077/12	170	1 500,00		255 000
Celková výměra pozemků		6 717	Hodnota pozemků celkem		10 075 500

3. Porovnávací hodnota

3.1. Stavba pro rodinnou rekreaci, č. ev. 18

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	113,00 m ²
Obestavěný prostor:	468,00 m ³
Zastavěná plocha:	74,00 m ²
Plocha pozemku:	6 717,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Karlov č. e. 5, k. ú. Stará Paka	
Lokalita:	k. ú. Stará Paka	
Popis:	Realizovaný prodej stavby pro rodinnou rekreaci se nachází v katastrálním území Karlov, spadající pod obec Stará Paka. Jedná se o dřevěnou stavbu pod sedlovou střechou. Zastavěná plocha objektu činí 70 m ² a stojí na pozemku parc. St. 97, jehož je součástí. Stavba je obklopena pozemkovými parc. č. 19/3, parc. č. 24/2, parc. č. 27/1, parc. č. 27/2 a parc. č. 600, jejich celková výměra činí 5 102 m.	
	Stavba je o 1.NP, nepodsklepená, kolaudována v roce 2016. Dům dále disponuje prostornou půdou. Dům je připojen na vodovodní řad, disponuje vlastní domovní ČOV a el. přípojkou.	
	Realizace prodeje proběhla na základě KS registrované pod č.j. V- 4977/2022-604 na KP Jičín.	
Pozemek:	5 102,00 m ²	
Obestavěný prostor:	335,00 m ³	
Užitná plocha:	73,00 m ²	
Zastavěná plocha:	70,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva 08/2022		1,00
K2 Velikosti objektu - menší		0,80
K3 Poloha - podobná		1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné		1,00



K5 Celkový stav - podobná			1,00	
K6 Vliv pozemku - menší			1,02	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objekt vhodný k porovnání			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
8 300 000	73,00	113 699	0,82	93 233

Název:	Stará paka č. ev. 9, k. ú. Stará Paka			
Lokalita:	k. ú. Stará Paka			
Popis:	Realizovaný prodej stavby pro rodinnou rekreaci se nachází v katastrálním území Stará Paka, spadající pod obec Stará Paka. Jedná se o zděnou stavbu s dřevěným obložením, pod sedlovou střechou. Zastavěná plocha objektu činí 44 m ² a stojí na pozemku parc. č. St. 672 s č. e. 9, jehož je součástí. Stavba je obklopena pozemkovou parc. č. 1032/6, jehož celková výměra činí 312 m ² . Nemovitost je situovaná nedaleko Národního parku České Švýcarsko. Stavba je o 1.NP, podsklepený s neobytným podkrovím. Objekt není připojen na vodovodní řad, odvod splaškových vod je řešen jímkou na vlastním pozemku a dále má el. přípojku. Realizace prodeje proběhla na základě KS registrované pod č.j. V-2899/2023-604 na KP Jičín.			
Pozemek:	356,00 m ²			
Užitná plocha:	42,00 m ²			
Zastavěná plocha:	44,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva 05/2023			1,00	
K2 Velikosti objektu - menší			0,85	
K3 Poloha - podobná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - horší			1,10	
K5 Celkový stav - horší			1,10	
K6 Vliv pozemku - výrazně menší			1,50	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 370 000	42,00	56 429	1,54	86 901



Název:	Lomená č. p. 535, Nová Paka			
Lokalita:	k. ú. Nová Paka			
Popis:	Realizovaný prodej rodinného domu přímo v katastrálním území Nová Paka, který je od centra vzdálen do 500 m. V docházkové vzdálenosti jsou restaurace, obchody, školy, kino, vlaková zastávka, autobusové nádraží a krásné Jírovky sady. Dům je zděný, podsklepený, s podkrovím pod sedlovou střechou, postavený v roce 1904, stojící na pozemku parc. č. 2222 s č. p. 535. Dispozice domu je 5+1, užitná plocha 127 m ² , obklopen pozemkem zahrady pod parc. č. 2223 a celkové výměře 334 m ² . V roce 1972 byla část domu přistavěna a v rozsahu celého domu provedena hydroizolace. Poslední větší rekonstrukce včetně výměny oken proběhla v roce 1979. Střešní krytina je hliníková a plechová k jejíž obměně došlo v roce 1998. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel s ústředním rozvodem v mědi do deskových radiátorů,			

kteře bylo instalováno přibližně v roce 2016. Takže je dům je plně obyvatelný a může takhle ještě řadu let sloužit. Dům disponuje plynovou přípojkou, dále je připojen na obecní vodovod, elektřinu, kanalizaci a na zahradě je také studna sloužící k zalévání zahrady.

Realizace prodeje proběhla na základě KS registrované pod č.j. V-4927/2022-604 na KP Jičín.

Pozemek: 455,00 m²
Užitná plocha: 127,00 m²
Zastavěná plocha: 121,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 08/2022

1,00

K2 Velikosti objektu - větší

1,05

K3 Poloha - mírně výhodnější

0,98

K4 Provedení a vybavení - podobné

1,00

K5 Celkový stav - horší

1,10

K6 Vliv pozemku - menší

1,20

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - rodinný dům s č. p.

0,95



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 990 000	127,00	31 417	1,29	40 528

Minimální jednotková porovnávací cena	40 528 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	73 554 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	93 233 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	8 300 000 Kč
Jednotková cena	73 451 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	8 300 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rekreační chata č.e. 18 4 839 120,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky 10 075 500,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Stavba pro rodinnou rekreaci, č. ev. 18 8 300 000,- Kč

Porovnávací hodnota	8 300 000 Kč
Věcná hodnota	14 914 620 Kč
z toho hodnota pozemku	10 075 500 Kč

Obvyklá cena

8 300 000 Kč

slovy: Osmmilionůtřistatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanou stavbou pro rodinnou rekreaci v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Objekty pro rodinnou rekreaci obdobného staří, případně starší rodinné domy s vyšším stupněm opotřebení jsou v okolí Nové Paky obchodovány po zohlednění koeficienty v ceně okolo 70.000 Kč za 1 m² započitatelné plochy domu v závislosti na velikosti, stavu a vybavení domu, velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality a na možnostech dalšího stavebního využití.

Uvedená porovnávací hodnota je po zaokrouhlení ve výši 8.300.000 Kč a odpovídá tak jednotkové ceně ve výši 73.451 Kč za 1 m² započitatelné plochy (tj. 113 m²).

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí po zaokrouhlení ve výši 8.300.000 Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení ceny obvyklé byla použita výhradně porovnávací metoda, která je stěžejní při stanovení ceny obvyklé. Ostatní metody jako např. výnosová, věcná nebo reprodukční metoda nemá žádnou vypovídací schopnost včetně stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky MF, proto nebyly při ocenění využity a aplikovány.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen v návaznosti na odlišnosti jejich korekcí – koeficienty lokality, využití a koeficient technického stavu. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuse v okruhu spolupracujících znalců. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 3077/1, parc. č. 3077/3, parc. č. 3077/6, parc. č. 3077/7, parc. č. 3077/9 a parc. č. 3077/12 jehož součástí je stavba domu k rodinné rekreaci č. e. 18, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 3320 v k.ú. Nová Paka, obec Nová Paka, okres Jičín na Katastrálním úřadě pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, které jsou ve výhradním vlastnictví fyzické osoby, paní Nossek Nikolý, RČ: 945516/3707, trvale bytem Luční 834, 54371 Hostinné.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí ve výši 8.300.000 Kč.

Obvyklá cena

8 300 000 Kč

slovy: Osmmilionůtřistisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci nebyl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce, proto komentovaný závěr je jen pravděpodobný.

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány (zejména nemožnost prověření projektové dokumentace na stavebním úřadě, která má zachycovat skutečný stav provedení stavby). Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3320	2
Kopie katastrální a ortofoto mapy	2
Fotodokumentace ze dne 04.07.2023	1
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č.j. Spr 1305/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2008/2023.

V Dobroslavicích 13.07.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.03.2023 13:15:02

Okres: CZ0522 Jičín Obec: 573248 Nová Paka
Kat.území: 705128 Nová Paka List vlastnictví: 3320

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Nossek Nikola, Luční 834, 54371 Hostinné	945516/3707	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3077/1	2933	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
3077/3	219	ostatní plocha	neplodná půda	
3077/6	146	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
3077/7	82	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
3077/9	3167	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
3077/12	170	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Podlevín, č.e. 18, rod.rekr
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3077/12

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístit a provozovat stavbu opěrného bodu nadzemního vedení elektro a provozování přípojek včetně práva přístupu za účelem zajištění provozu a údržby v rozsahu dle geometrického plánu č. 2471-8/2010

Oprávnění pro

Parcela: 3077/1, Parcela: 3077/12

Povinnost k

Parcela: 3187, Parcela: 3188

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 24.06.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2014 10:07:59. Zápis proveden dne 22.07.2014.
V-4365/2014-604

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

- pro dluhy ve výši 3.246.752,98 Kč, fixní smluvní pokuta ve výši 1.200.000 Kč, smluvní pokuta ve výši 5.250 Kč denně od 22. 4. 2022 do zaplacení celého dluhu, smluvní úrok ve výši 137.221,10 Kč, smluvní úrok 20,9 % ročně z částky 3.246.752,98 Kč od 7. 6. 2022 do zaplacení, zákonný úrok z prodlení ve výši 12.856,39 Kč, zákonný úrok z prodlení ve výši 11,75 % ročně z 3.246.752,98 Kč od 7. 6. 2022 do zaplacení, poplatek za správu měsíčně 549.00 Kč od 7. 6. 2022 do zaplacení a náklady oprávněné v exekučním řízení

Oprávnění pro

Santora družstvo, Americká 579/17, Vinohrady, 12000
Praha 2, RČ/IČO: 25835858

Povinnost k

Parcela: 3077/1, Parcela: 3077/12, Parcela: 3077/3, Parcela: 3077/6, Parcela:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.03.2023 13:15:02

Okres: CZ0522 Jičín Obec: 573248 Nová Paka
Kat.území: 705128 Nová Paka List vlastnictví: 3320
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

3077/7, Parcela: 3077/9

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Frýdek-Místek 142 EX-00685/2022 -017 ze dne 10.10.2022.
Právní moc ke dni 17.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2022
14:12:26. Zápis proveden dne 15.11.2022; uloženo na prac. Jičín
V-6198/2022-604

Pořadí k 06.09.2022 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva darovací ze dne 04.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2022 10:12:14.
Zápis proveden dne 02.06.2022.

V-2844/2022-604

Pro: Nossek Nikola, Luční 834, 54371 Hostinné

RČ/IČO: 945516/3707

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3077/1	73011	2933
3077/6	73011	146
3077/7	73011	82
3077/9	73011	3167

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 27.03.2023 13:38:02

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

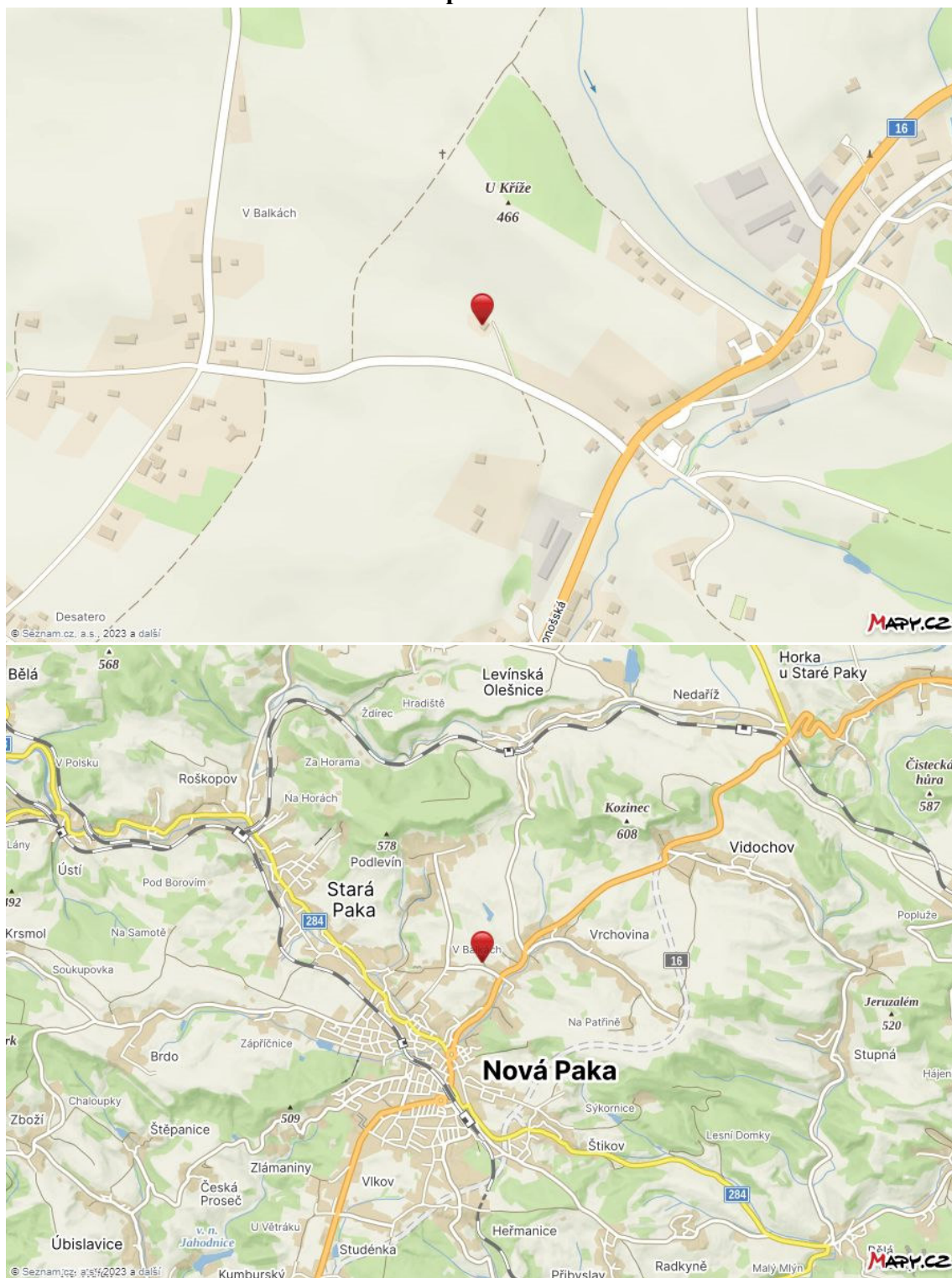
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.







Mapa oblasti



Adresní místo
Podlevín 18, Nová Paka (okres Jičín)

výběr map

- Správní hranice
- Katastrální mapa
- Mapa PK
- Topografická mapa
- Turistická mapa
- Turistika
- Ortofoto
- Základní mapa ČR
- Historické mapy
- Názvy ulic
- Čísla popisná a evidenční
- Záplavové území *stejná*
- Sletá voda *hůru*
- 20letá voda *587*
- 100letá voda
- Aktivní zóna 100leté vody
- Největší zaznamenaná povodeň
- Vodoměrné stanice

★★★★★
Chtěli bychom Geoportál GEPRO s vlastními daty.

GEPRO
Pavučiny
© Seznam.cz, a.s.
© VÚV TGM

S-JTSK Y= 661733.45 X= 1006294.59