

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1777-04-2023

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 17 postaveném na pozemku parc.č. St. 14 a na pozemcích parc.č. St. 14 a parc.č. 101/1, vše v katastrálním území Vidonice, obec Pecka, okres Jičín se všemi součástmi a příslušenstvím.

Znalec: Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

Zadavatel: soudní exekutor Exekutorského úřadu Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
Evropská 663/132
160 00 Praha 6

Číslo jednací: 067 EX 123260/09-171

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 5 Evropská 663/132, 160 00 PRAHA 6 SOUDNÍ EXEKUTOR JUDr. Juraj PODKONICKÝ, Ph.D.	
Došlo:	17. 04. 23 15 00
Počet stejnopisů:	1
Počet příloh:	1
Podpis:	

OBVYKLÁ CENA

500 000 Kč

Počet stran: 23 a 10 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 3.3.2023

Vyhotoveno: V Praze 6.4.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 17 postaveném na pozemku parc.č. St. 14 a na pozemcích parc.č. St. 14 a parc.č. 101/1, vše v katastrálním území Vidonice, obec Pecka, okres Jičín se všemi součástmi a příslušenstvím.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 123260/09-171.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

Znalci nebyly předloženy žádné dokumenty týkající se stavby.

Povinný si nevyzvedl doporučený dopis o místním šetření a neumožnil znalci přístup do nemovitosti. Při obhlídce nebyl v nemovitosti ani v blízkém okolí nikdo přítomen.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 3.3.2023 za přítomnosti pouze znalce: Ing. Jitka Křižáková.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí - LV 144 pro k.ú. Vidonice k datu 5.1.2023.

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 123260/09-171 ze dne 5.1.2023

Snímek katastrální mapy

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na cuzk.cz

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit,

oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."

Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „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."

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Jičín, obec Pecka, k.ú. Vidonice
Adresa nemovité věci: Vidonice 17, 507 82 Pecka

Vlastnické a evidenční údaje

Global Invest Bohemia s.r.o., Na Přístavě 1759/2, 288 02 Nymburk, LV: 144, podíl: 1 / 2
Lumír Morávek, Vidonice 17, 507 82 Pecka, LV: 144, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozpory mezi dokumentovaným a skutečným stavem nemovitostí.

Místopis

Městys Pecka leží v členité krajině Podkrkonoší, v severovýchodní části okresu Jičín, nad potokem Javorka. Mezi místní částí obce patří Arnoštov, Bělá u Pecky, Bukovina u Pecky, Horní Javoří, Kal, Pecka, Staňkov a Vidonice.

Vidonice je obcí, místní částí nebo osadou spadající pod obec s pověřeným obecním úřadem Pecka. Pecka a její spádové vesnice jsou spravovány úřadem městyse. Je zde základní a mateřská škola, pošta, knihovna, římskokatolický farní úřad, ordinace praktického lékaře. Obec má výjezdní jednotku hasičského záchranného sboru JPO 3.

Oceňované nemovitosti se nacházejí při průjezdní komunikaci obcí Vidonice. Zastávka autobusu leží ve vzdálenosti několika desítek metrů. Objekty občanské vybavenosti jsou dostupné ve 4 km vzdáleném městysi Pecka.

Statistické údaje

Statut: Městys

Počet částí: 9

Katastrální výměra: 2303 ha

Počet obyvatel: 1259

Z toho v produkt. věku: 748

Průměrný věk: 39.1

Pošta: Ano

Škola: Ano

Zdravotnické zařízení: Ano

Policie: Ne

Kanalizace (ČOV): Ano

Vodovod: Ano

Plynofikace: Ano

Zdroj: (mesta.obce.cz)

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 - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

410/2

Městys Pecka, č. p. 2, 50782 Pecka

Celkový popis nemovité věci

Obhlídka nemovitostí byla provedena pouze zvenčí z okolních veřejně přístupných míst. Přestože pozemky nejsou oplocené, nebylo možno provést bližší ohledání z důvodu bezpečnosti znalce. Pozemky jsou zarostlé náletovými křovinami a stavba rodinného domu je v havarijním stavu. Jedná se o zděnou stavbu obdélníkového půdorysu zastřešenou sedlovou střechou. Vstupní dveře chybí, za nimi jsou viditelné suti a zdemolované části vybavení. Okenní otvory částečně bez zasklení. Střešní krytina ze šindele výrazně poškozená, dožitá. Omítky nejsou provedeny.

Z hlediska napojení pozemků na inženýrské sítě byla dohledána pouze přípojka elektřiny a plynu, ostatní sítě nebylo možno ověřit, s ohledem na umístění pozemků při průjezdní komunikaci obcí předpokládám bezproblémovou možnost napojení i na vodu a kanalizaci. Stavba je s ohledem na technický stav neobyvatelná, sítě jsou pravděpodobně odpojeny.

Dle platného územního plánu obce jsou všechny oceňované pozemky stavební, lze na nich realizovat m.j. novou stavbu rodinného domu, případně stávající rodinný dům kompletně přestavět a rekonstruovat.

Pozemky parc.č. St. 14 a 101/1 jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu a slouží jako zastavěná plocha a nádvoří a zahrada.

Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, tedy, přípojky inženýrských sítí, porosty náletového charakteru. Ostatní příslušenství nebylo možné zjistit.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
ANO Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Stavba je dlouhodobě neužívaná.

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 Exekuce

Komentář: Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 144 pro k.ú. Vidonice existuje soubor omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Kompletní zápisy o nařízení a zahájení exekuce a o exekučních příkazech - viz příložený LV 144.

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

Ostatní rizika:

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Ostatní rizika nebylo možno ověřit z důvodu, že povinný nekomunikuje se znalcem a ani nepustil znalce na místní šetření.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 17 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2
2. Pozemky na LV 144 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky na LV 144 v k.ú. Vidonice - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Rodinný dům č.p. 17 včetně pozemků - vše na LV 144 pro k.ú. Vidonice - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Vidonice 17 507 82 Pecka
LV:	144
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Jičín
Obec:	Pecka
Katastrální území:	Vidonice
Počet obyvatel:	1 292
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 744,00 Kč/m ²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 517,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá	II	0,00

poptávce		
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,869$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,626$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,869$$

1. Rodinný dům č.p. 17 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 228,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1. \text{ NP: } 15 * 8,8 = 132,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	132,00 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

$$\begin{aligned} 1. \text{ NP: } & (15 * 8,8) * (2,90) = 382,80 \text{ m}^3 \\ \text{zastřešení: } & (15 * 8,8 * 0,8) + (15 * 8,8 * 3,5 / 2) = 336,60 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor - celkem: } & = 719,40 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	132,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	132,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze	I	-0,10

suchý záchod, chemické WC		
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: významně snižující cenu - Vstupní část stavby je zdemolovaná	I	-0,06
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,190}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,869}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,228,- \text{ Kč/m}^3 * 0,190 = 423,32 \text{ Kč/m}^3$

$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 719,40 \text{ m}^3 * 423,32 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,869 = 264\,642,14 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	264 642,14 Kč
Rodinný dům č.p. 17 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	264 642,14 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2

Rodinný dům č.p. 17 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 - zjištěná cena **= 132 321,07 Kč**

2. Pozemky na LV 144 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,869}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00

6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů

II

0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,869 = 0,869$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		517,-	0,869		449,27
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 14	149	449,27	66 941,23
§ 4 odst. 1	zahrada	101/1	221	449,27	99 288,67
Stavební pozemky - celkem				370	166 229,90
Pozemky na LV 144 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	166 229,90 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Pozemky na LV 144 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 - zjištěná cena celkem				=	83 114,95 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky na LV 144 v k.ú. Vidonice - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Horní Brusnice 214, Trutnov, Královéhradecký kraj, Severovýchod, 54474, Česká republika
Lokalita:	Horní Brusnice 214, Trutnov, Královéhradecký kraj, Severovýchod, 54474, Česká republika
Popis:	Prodej pozemku k bydlení, 1204 m ² , Horní Brusnice Prodej pozemku, o celkové ploše 1204 m ² , který je určený ke stavbě rodinného domu, nebo objektu k rekreaci v obci Horní Brusnice (13 km Dvůr Králové, 9 km Miletín). Pozemek je mírně svažité, lemovaný vzrostlou zelení, která zajišťuje soukromí a klid. Příjezd je zajištěn z obecní komunikace. Inženýrské sítě: elektřina je dostupná z nedalekého sloupu elektrického vedení a u příjezdové cesty je možnost se napojit na obecní vodovod, nutno vybudovat čističku odpadních vod. Součástí prodeje je i dřevěná stavba na pozemku.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90

velikost pozemku - výrazně větší	1,10			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 575 000	1 204	1 308,14	0,99	1 295,06



Název:	Radkyně, Nová Paka, Jičín, Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká republika			
Lokalita:	Radkyně, Nová Paka, Jičín, Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká republika			
Popis:	Pozemek vhodný k výstavbě rodinného domuPozemek vhodný k výstavbě rodinného domu v obci Nová Paka - RADKYNĚ, 3km od centra Nové Paky, okr. Jičín. Mírně svažité PZ o výměře cca 1000m2 se nachází v klidné části obce. Na hranici pozemku obecní vodovod - Obec neúčtuje vodné (voda zdarma), el. - na pozemku. Přístup ze zpevněné obecní komunikace. Na pozemku nyní stavební materiál majitele, ten ke dni prodeje odstraní a dokončí nezbytné terénní úpravy a dřevěná kolna na stavební materiál. Oplocení ze 3/4, nyní ve zpracování geometrické zaměření PZ. Autobusové spojení do Nové Paky (zastávka 600m).			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90			
velikost pozemku - výrazně větší	1,10			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 790 000	1 000	1 790,00	0,99	1 772,10



Název:	Nová Paka, Jičín, Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká republika			
Lokalita:	Nová Paka, Jičín, Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká republika			
Popis:	Prodej stavebního pozemku o velikosti 692 m2, Nová PakaNabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové výměře 692 m2 v okrese Jičín-Nová Paka.Pozemek je zahrnutý do územního plánu města Nová Paka, jako pozemek určený k výstavbě rodinného domu.Nabízí se s kompletní projektovou dokumentací pro provedení stavby samostatně stojícího rodinného domu.Příjezd k pozemku je po obecní asfaltové komunikaci. Na pozemku je pouze navedena el. přípojka, kanalizace- odpadní jímka.Voda na pozemku není, ale je vystaveno povolení.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90			
velikost pozemku - větší	1,05			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			



úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 000 000	692	1 445,09	0,95	1 372,84

Název:	Chotěvice 335, Trutnov, Královéhradecký kraj, Severovýchod, 54376, Česká republika			
Lokalita:	Chotěvice 335, Trutnov, Královéhradecký kraj, Severovýchod, 54376, Česká republika			
Popis:	Pozemek 1140m ² , s výstavbou domu na klíčNabízíme k prodeji pozemek A o rozměru 1140m ² v obci Chotěvice, 10km od Trutnova a 20km od Vrchlabí.Je možné si vybrat jeden z našich projektů nebo si nechat navrhnout od projektanta vlastní dle Vašich požadavků.Rodinný dům bude dokončen nejpozději do 12ti měsíců od vydání stavebního povolení.Dva již hotové domy byly dokončeny během 7-9 měsíců.Jedná se o nízkoenergetické rodinné domy ve vyšším standardu, s ČOV, tepelným čerpadlem a možností fotovoltaických panelů.Pozemek se nachází v klidné a slunné lokalitě v obci Chotěvice. Celkem zde bude postaveno 10 rodinných domů. Obec disponuje veškerou občanskou vybaveností - škola i školka, obchody, restaurace, pošta, fotbalové i dětské hřiště, za domem je rybník a kousek vybudovaná cyklostezka. Nedaleko se nachází rekreační areál a kemp Svatá Kateřina.Z Chotěvic jsou dobré vlakové i autobusové spoje do okolí. Autobusová zastávka je jen přes silnici.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90			
velikost pozemku - výrazně větší	1,10			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 425 000	1 140	1 250,00	0,99	1 237,50



Minimální jednotková porovnávací cena	1 237,50 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 419,38 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 772,10 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemku byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy obdobných volných (nezastavěných) pozemků v dané lokalitě.

Pro porovnání byly zvoleny nemovitosti nabízené k prodeji na současných realitních portálech.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st 14	149	1 400,00		208 600
zahrada	101/1	221	1 400,00		309 400

Vlastnický podíl	*	1 / 2
Celková výměra pozemků	370	Hodnota pozemků celkem 259 000

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 17 včetně pozemků - vše na LV 144 pro k.ú. Vidonice - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	84,00 m ²
Plocha pozemku:	370,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Doubravice 119, Trutnov, Královéhradecký kraj, Severovýchod, 54451, Česká republika
Lokalita: Doubravice 119, Trutnov, Královéhradecký kraj, Severovýchod, 54451, Česká republika
Popis: Příležitost koupit dům k rekonstrukci s pozemkem o 860 m² na klidném místě u potůčku v malebné obci Doubravice. Dům je částečně zděný a částečně roubený. Do domu je stále přivedena elektřina i vodovodní přípojka. Plynovod vede před domem. Odpady je nutné svést do vlastní ČOV. Téměř kolem celého pozemku jsou pískovcové plotové sloupky a na pozemku se nachází další pískovcový materiál. V Obci je pošta a hospoda. Školka i škola je v Dubenci, nebo ve Dvoře Králové nad Labem. Dvůr Králové je vzdálený 5 km. Hradec Králové: 28 km.

Číslo vkladu: V-6243/2022-610

Datum podání: 11.8.2022

Listina: Smlouva kupní

Cenový údaj: 1 250 000 Kč

budova rod.dům

č.p. 119, 54451 Doubravice

stavební č. 140 Doubravice u Dvora Králové (součástí je stavba č.p. 119, část obce Doubravice)

176 m²

Pozemek: 860,00 m²

Užitná plocha: 75,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - výrazně větší	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00
K9 Korekce historické ceny	1,00



Zdroj: Valuo.cz + Katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.8.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 250 000	75,00	16 667	0,85	14 167

Název:	Realizovaný prodej			
Lokalita:	Nová Paka			
Popis:	V-6437/2022-604 (LISTINY) LV: 1152podání:4.11.2022 cena:500 000 Kč katastr. pracoviště: Jičín (604) STAVBA: Fibichova 726, Nová Paka (Cihla a jiné, 2 podlaží, 4 roky a starší) PARCELA: st.611, kú: Nová Paka (87 m2, Zastavěná plocha a nádvoří) PARCELA: 612, kú: Nová Paka (111 m2, Zahrada)			
Pozemek:	198,00 m ²			
Užitná plocha:	70,00 m ²			
Zastavěná plocha:	87,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku - výrazně menší			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
K8 Korekce za vedlejší stavbu			1,00	
K9 Korekce historické ceny			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.11.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
500 000	70,00	7 143	1,10	7 857



Zdroj: Katastr nemovitostí

Název:	Realizovaný prodej
Lokalita:	Trotina 32, Trutnov, Královéhradecký kraj,
Popis:	Rodinný dům se nachází na vlastním pozemku o velikosti 434 m2 v obci Trotina. Zastavěná plocha je cca 75 m2. V přízemí se nachází dva pokoje, kuchyně, koupelna, záchod a komora pod schody. V prvním patře je obývací pokoj s kuchyní, dvě ložnice a v posledním patře je prostorná půda. Rodinný dům je připojen na elektřinu, plyn a vodovodní řád s pitnou vodou. Na pozemku je vlastní studna. Odpad je řešen jímkou. Třípatrový rodinný dům je umístěn uprostřed obce. K domu vede pohodlně asfaltová cesta. V tuto chvíli má dům propadlou střechu do ložnice v první patře. Je potřeba rekonstrukce a oprava propadlé střechy. Obec Trotina leží kousek od Miletína mezi Hořicemi a Dvorem Králové nad Labem. Jezdí zde autobusová doprava.
	Číslo vkladu: V-362/2023-610
	Datum podání: 16.1.2023
	Listina: Smlouva kupní
	Cenový údaj: 1 160 000 Kč
	budova rod.dům
	č.p. 32, 54401 Trotina
	stavební č. 20 Trotina (součástí je stavba č.p. 32, čst obce Trotina)
	434 m2

Pozemek: 434,00 m²
Užitná plocha: 100,00 m²
Zastavěná plocha: 75,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00
K9 Korekce historické ceny	1,00



Zdroj: Katastr nemovitostí +
Valuo Profi

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.1.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 160 000	100,00	11 600	1,00	11 600

Název: realitní inzerce

Lokalita: Chotěvice, okres Trutnov

Popis: Dům s číslem popisným na okraji obce Chotěvice - Malá Amerika, vzdálený 10 km od Trutnova, v příjemném dosahu turisticky zajímavých lokalit i lyžařských areálů. V přízemí domu se nachází dvě obytné místnosti, koupelna a prostorná dílna, kterou je možno přebudovat pro bydlení, případně jako zimní zahradu. Patro s terasou lze využít k dobudování dalších obytných prostor. Na domek navazuje garáž, za domem je venkovní sklípek. Dům je vyklizen a připraven k celkové rekonstrukci, byly odstraněny příčky, zdi jsou připraveny na instalaci nových rozvodů a nové omítky.

Pozemek: 650,00 m²
Užitná plocha: 100,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00
K9 Korekce historické ceny	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 1.4.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 000 000	100,00	20 000	0,72	14 400

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Pro porovnání byly zvoleny jednak nemovitosti se skutečně realizovanými prodejními cenami, tak i nemovitosti nabízené k prodeji na současných realitních portálech. K tomuto kroku bylo přistoupeno z důvodu nedostatku validních informací o realizovaných prodejích a o technickém stavu nemovitostí v době prodeje. Závěrem lze konstatovat, že po použití koeficientu redukce pramene ceny, nedochází k výrazným diferencím mezi realizovanými a inzerovanými cenami.

Minimální jednotková porovnávací cena	7 857 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 006 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	14 400 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	12 006 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	84,00 m ²
Vlastnický podíl *	1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota	504 252 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 17 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2	132 321,- Kč
2. Pozemky na LV 144 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2	83 115,- Kč

Výsledná cena - celkem: **215 436,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **215 440,- Kč**

slovy: Dvěstěpatnácttisícčtyřistačtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
215 440 Kč
slovy: Dvěstěpatnácttisícčtyřistačtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky na LV 144 v k.ú. Vidonice - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2	259 000,- Kč
--	--------------

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 17 včetně pozemků - vše na LV 144 pro k.ú. Vidonice - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2	504 252,- Kč
---	--------------

Porovnávací hodnota	504 252 Kč
Hodnota pozemku	259 000 Kč

Silné stránky

Pozemek vhodný k výstavbě rodinného domu, klidné místo k bydlení

Slabé stránky

Špatný technický stav stavby

Obvyklá cena

500 000 Kč

slovy: Pětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklou cenu stanovuji na základě výsledků dle porovnávací metody s přihlédnutím k hodnotě pozemku, která převyšuje porovnávací hodnotu nemovitostí jako celku. Tato skutečnost je způsobena jednak nadměrnou výměrou pozemku, jednak výrazně zhoršeným technickým stavem staveb.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. 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 realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 17 postaveném na pozemku parc.č. St. 14 a na pozemcích parc.č. St. 14 a parc.č. 101/1, vše v katastrálním území Vidonice, obec Pecka, okres Jičín se všemi součástmi a příslušenstvím.

Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 17 postaveném na pozemku parc.č. St. 14 a na pozemcích parc.č. St. 14 a parc.č. 101/1, vše v katastrálním území Vidonice, obec Pecka, okres Jičín se všemi součástmi a příslušenstvím činí

OBVYKLÁ CENA

500 000 Kč

slovy: Pětsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí - LV 144	4
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 3.3.2023	1
Mapa oblasti	1
Územní plán	1
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho příbrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb..

Znalečné účtuji dokladem č. 40/2023.

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 podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1777-04-2023.

V Praze 6.4.2023



Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 1777-04-2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí - LV 144	4
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 3.3.2023	1
Mapa oblasti	1
Územní plán	1
Povodňová mapa	1

Výpis z katastru nemovitostí - LV 144

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2023 12:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 123260/09 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573299 Pecka

Kat.území: 781746 Vidonice

List vlastnictví: 144

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Global Invest Bohemia s.r.o., Na Přístavě 1759/2, 28802 Nymburk		1/2
Morávek Lumír, Vidonice 17, 50782 Pecka		1/2

B Nemovitosti

Pozemky		Parcela		Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	14			149	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Vidonice, č.p. 17, rod.dům							
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 14							
	101/1			221	zahradá		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10
190 00 Praha 9

Povinnost k

Morávek Lumír, Vidonice 17, 50782 Pecka, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 3782/18-46 k 8 EXE
1519/2018-11 ze dne 02.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2019
19:30:34. Zápis proveden dne 10.10.2019; uloženo na prac. Praha
Z-34573/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2

Povinnost k

Morávek Lumír, Vidonice 17, 50782 Pecka, RČ/IČO:

Parcela: St. 14, Parcela: 101/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Praze 9 220
EX-3782/2018 -139 ze dne 25.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
25.08.2022 19:28:25. Zápis proveden dne 29.08.2022; uloženo na prac. Jičín
Z-13758/2022-604

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I

Povinnost k

Morávek Lumír, Vidonice 17, 50782 Pecka, RČ/IČO:

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

prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2023 12:15:02

Okras: CZ0522 Jičín Obec: 573299 Pecka
Kat.území: 781746 Vidonice List vlastnictví: 144

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

Ровинност: k

Učinnost: Usnesení soudního exekutora o změně povinného Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-11902/2016 -56 ze dne 09.12.2019. Právní moc ke dni 08.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2020 17:43:26. Zápis proveden dne 12.02.2020; uloženo na prac. Liberec

Z-706/2020-505

Distina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec -
Mgr. Petr Polanský 131 EX-11902/2016 -12 ze dne 24.01.2017. Právní účinky
zápisu k okamžiku 10.02.2020 17:43:26. Zápis proveden dne 12.02.2020; uloženo
na prac. Liberec

Z-706/2020-505

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Pevinnost k

Morávek Lumír, Vidonice 17, 50782 Pecka, RČ/IČO:

11.11.2020 Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu v Brno-venkov 137Ex-12543/2018 -12 ze dne 22.08.2018. Právní moc ke dni 22.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2020 17:14:29. Zápis proveden dne 19.03.2020; uloženo na prac. Jičín

Z-1619/2020-604

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2

Povinnost k

Morávek Lumír, Vidonice 17, 50782 Pecka, RČ/IČO:

Parcela: St. 14, Parcela: 101/1

listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Brno-venkov, 137Ex-12543/2018 -28 ze dne 24.02.2020. Právní moc ke dni 17.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2020 18:16:05. Zápis proveden dne 23.03.2020; uloženo na prac. Jičín

Z-1273/2020-604

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Fovinnost: k

Morávek Lumír, Vidonice 17, 50782 Pecka, RČ/IČO:

Učin Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Benešově 7 Nc-6020/2009 - 2 ze dne 06.04.2009. Právní moc ke dni 24.11.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2020 16:52:38. Zápis proveden dne 20.03.2020; uloženo na prac. Jičín

Z-1231/2020-604

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2

Pevinnost k

prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2023 12:15:02

Typ vztahu

Povinnost k

Morávek Lumír, Vidonice 17, 50782 Pecka, RČ/IČO:

Parcela: St. 14, Parcela: 101/1

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 5 067 EX-123260/2009 -98 ze dne 31.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2020 05:55:36. Zápis proveden dne 20.03.2020; uloženo na prac. Jičín
Z-654/2020-604

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Morávek Lumír, Vidonice 17, 50782 Pecka, RČ/IČO:

15.05.2020 Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 514/15-119 k 23 EXE
159/2015-13 ze dne 10.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2020
19:10:28. Zápis proveden dne 13.05.2020; uloženo na prac. Praha
Z-17610/2020-101

- o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Morávek Lumír, Vidonice 17, 50782 Pecka, RČ/IČO:

Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Benešově 7 Nc-4413/2007 - 8 ze dne 24.09.2007. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2020 09:02:09. Zápis proveden dne 14.05.2020; uloženo na prac. Jičín

Z-3414/2020-604

listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Plzeň-sever 121 EX-5734/2007 -24 ze dne 10.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2020 15:41:49. Zápis proveden dne 15.06.2020; uloženo na prac. Jičín

Z-4006/2020-604

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2

Povinnost k

Morávek Lumír, Vidonice 17, 50782 Pecka, RČ/IČO:

Parcela: St. 14, Parcela: 101/1

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň-sever 121
EX-5734/2007 - 22 ze dne 12.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
12.05.2020 09:02:09. Zápis proveden dne 14.05.2020; uloženo na prac. Jičín

Z-3415/2020-604

Lisina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Plzeň-sever 121 EX-5734/2007 -24 ze dne 10.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2020 15:41:49. Zápis proveden dne 15.06.2020; uloženo na prac. Jičín

Z-4006/2020-604

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2023 12:15:02

Okres: CZ0522 Jičín Obec: 573299 Pecka
Kat.území: 781746 Vidonice List vlastnictví: 144
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Plochy a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Jičíně 23 D-320/2016 -93 ze dne 15.05.2019.
Právní moc ke dni 31.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2019 08:27:44. Zápis proveden dne 12.09.2019.

V-5134/2019-604

Pro: Morávek Lumír, Vidonice 17, 50782 Pecka

RČ/IČO:

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Benešově 20D-682/2017 -162 ze dne 05.11.2019.
Právní moc ke dni 05.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2019 14:08:16. Zápis proveden dne 16.12.2019.

V-7692/2019-604

Pro: Morávek Lumír, Vidonice 17, 50782 Pecka

RČ/IČO:

o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Praha 9 220 EX-6179/2015 -198 ze dne 01.12.2020. Právní moc ke dni 13.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2021 19:20:39. Zápis proveden dne 13.04.2021.

V-1674/2021-604

Pro: Global Invest Bohemia s.r.o., Na Přístavě 1759/2, 28802 Nymburk

RČ/IČO: 28197224

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
101/1	75014	221

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:

Vyhotoveno: 05.01.2023 12:27:51

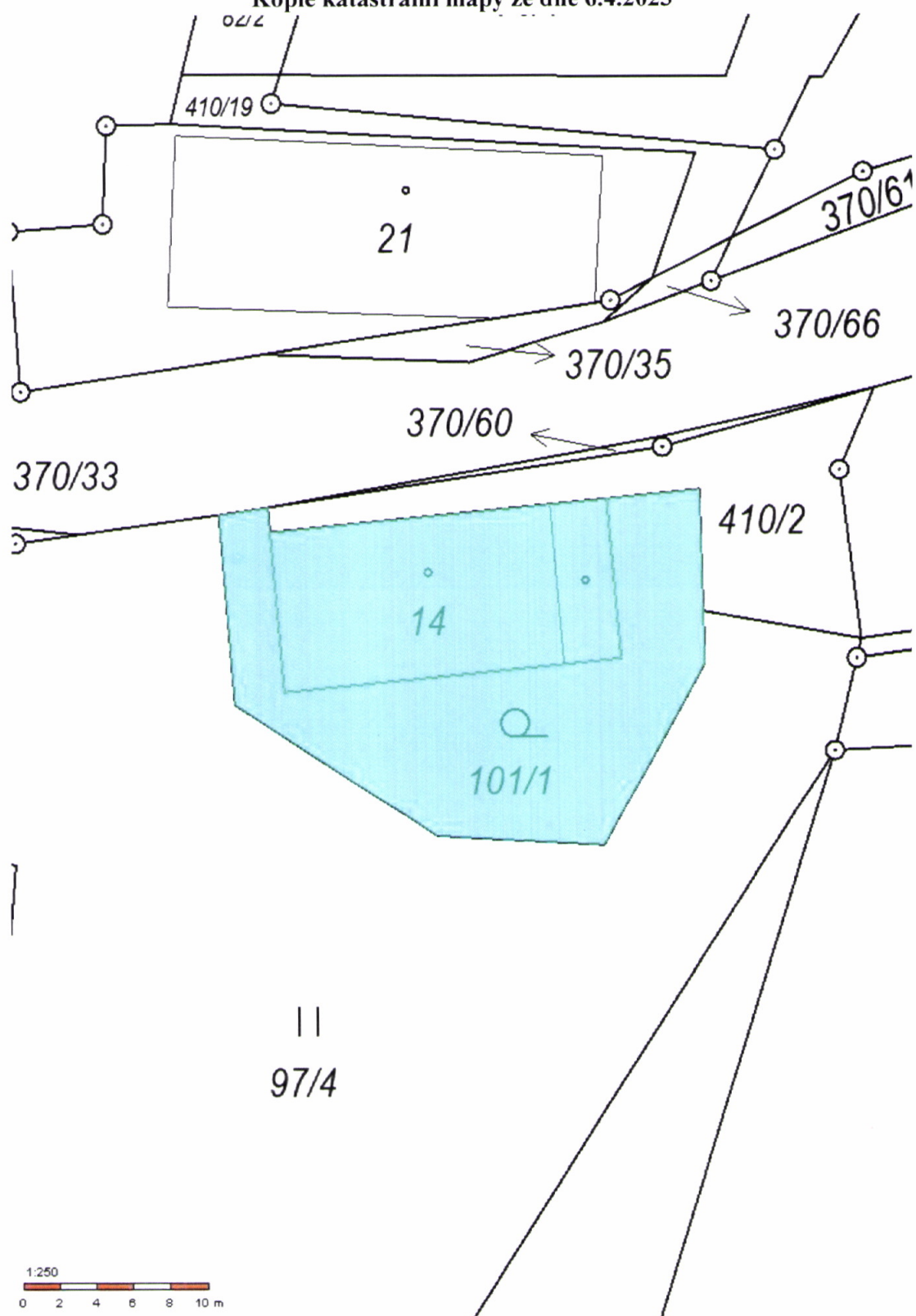
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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/>.

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

strana 4

Kopie katastrální mapy ze dne 6.4.2023



Pozemek p.č. 14 v k.ú. č. 781746

ortofoto





Mapa oblasti

