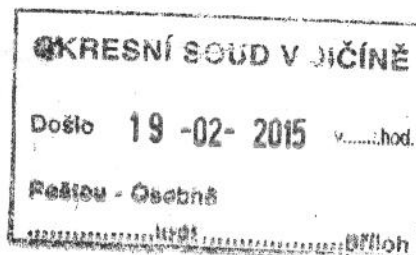


10C 34/2012

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 1980/20/2015

RD č.p. 1882 na LV 3936 k.ú. Nová Paka



Objednavatel znaleckého posudku:

Okresní soud v Jičíně, JUDr. Vlasta Hladíková
Šafaříkova 842
50601 Jičín

Účel znaleckého posudku:

pro soudní řízení, zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 2.2.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Mazáček
Holín 126
506 01 Jičín
telefon: 731108350
e-mail: info@mazacek-reality.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednavateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Jičíně 16.2.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny níže uvedeného rodinného domu zapsaného na LV 3936 pro katastrální území Nová Paka dle stavu ke dni obhlídky a zaměření pro soudní řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	RD č.p. 1882 na LV 3936 k.ú. Nová Paka
Adresa předmětu ocenění:	U Sopky 1882 509 01 Nová Paka
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Jičín
Obec:	Nová Paka
Katastrální území:	Nová Paka
Počet obyvatel:	9 213

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.2.2015 za přítomnosti Vladimíra Erlebacha a Ing. Josefa Falge, Mgr. Milana Bláhy, oba v zastoupení Barbary Falgeové na základě plné moci.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis listu vlastnictví 3936 k.ú. Nová Paka, vydaného Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, pracovištěm v Jičíně
- snímek katastrální mapy dotčeného území
- částečná projektová dokumentace stavby ing. Josefa Žáčka ze 7/2001
- informace sdělené Vladimírem Erlebachem při místním šetření
- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém

5. Vlastnické a evidenční údaje

Výpis LV 3936, k.ú. Nová Paka

Vlastník:

Vladimír Erlebach	podíl 1/2
U Sopky 1882	
509 01 Nová Paka	

Barbara Falgeová	podíl 1/2
U Sopky 1882	
509 01 Nová Paka (neplatná adresa barbary Falgeové)	

6. Dokumentace a skutečnost

Objednatel byl předložen částečná projektová dokumentace stavby ze 7/2001. Porovnáním se skutečně zjištěnými výměrami byl zjištěn soulad mezi PD a skutečností.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o rodinný dům, postavený v r. 2002 - 2003 a zkolaudovaný 5.11.2003. Nachází se v západní okrajové části Nové Paky ve vilové čtvrti v ulici U Sopky .

Dům je přízemní, nepodsklepený, s valbovou střechou s obytným podkrovím.

Základy jsou betonové, zdivo z cihelných bloků Porotherm, stropy z vložek Miako do keram. trámů, krov dřevěný vázaný, krytina z betonových tašek Besk. Podlahy jsou betonové, v 1.NP s keram.dlažbou, v podkroví s dlažbou a podlahovými krytinami. schodiště je dřevěné. Omítky jsou vápenocementové štukové, fasáda je štuková, dosud bez finální barevné stěrky nebo nástřiku, nezateplená. Dveře jsou dřevěné, okna jsou plastová s imitací dřeva, s izolačními dvojskly.

Dům je napojen na el. zemním kabelem, na městský vodovod a kanalizaci (městská ČOV), na plyn. Topení v domě je plynovým kombinovaným kotlem. V 1.NP je topení podlahové teplovodní, v podkroví jsou závěsné radiátory. Teplá voda je ohřívána v plynovém kombinovaném bojleru se zásobníkem.

V 1.NP se nachází vstupní zádveří, šatna, koupelna s WC, hala se schodištěm, obytný prostor s kuchyní, jídelnou s výstupem na krytou terasu a obývacím s krbem. Z haly se dá projít šatnu s plynovým kotlem do garáže pro dva automobily.

V podkroví se nachází chodba, 5 pokojů, 3 šatny, koupelna, WC.

Dům je moderně řešen, vykazuje však stavební nedodělky (finální úprava fasády) a v podkrovních místnostech se vyskytuje na vnějším zdivu plíseň, což může být způsobeno nedostatečnou tloušťkou a izolační schopností zdiva a stropních tepelných izolací v kombinaci s nedostatečným vytápěním v podkroví a větráním vzdušné vlhkosti.

Problémem, ovlivňujícím obvyklou cenu nemovitosti je skutečnost rozdílného vlastnictví stavby a pozemku!

Pro stanovení obvyklé ceny je nejdříve spočítána cena nemovitosti dle cenového předpisu, poté je v závěru provedeno porovnání s nabídkou a realizací prodeje podobných nemovitostí a stanovena cena obvyklá.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. RD č.p.1882 v Nové Pace

Obvyklá cena

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - spoluvlastnictví, rozdílný vlastník pozemku	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,960$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,970$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,931$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. RD č.p.1882 v Nové Pace

Obestavěný prostor domu je větší než 1100 m³, proto je ocenění **dle § 13 vyhl. 199/2014 Sb.**

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
1.NP	15,70*14,80+3,25*7,61+0,50*4,75-1,39*11,50	= 243,48
podkroví	15,70*14,80+3,25*7,61+0,50*4,75-1,39*11,50-5,50*2,80	= 228,08

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	243,48 m ²	3,00 m
podkroví	228,08 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP	$(15,70 \cdot 14,80 + 3,25 \cdot 7,61 + 0,50 \cdot 4,75 - 1,39 \cdot 11,50) \cdot (3,00)$	= 730,45 m ³
podkroví a zastřešení	$(15,70 \cdot 14,80 + 3,25 \cdot 7,61 + 0,50 \cdot 4,75 - 1,39 \cdot 11,50) \cdot (6,50 \cdot 0,33)$	= 522,27 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
1.NP	NP	730,45 m ³
podkroví a zastřešení	Z	522,27 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 252,72 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy	S	100
2. Zdivo	bloky Porotherm 300	S	100
3. Stropy	keramické MIAKO s betonovou mazaninou	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	betonové tašky	S	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	100
8. Fasádní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	náplňové	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba	N	50
14. Podlahy obytných místností	betonové s krytinami	S	50
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední s plynovým kotlem	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel + nepřímotopný zásobník	N	100
21. Instalace plynů	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou	N	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, bidet, sprchový	N	100

	kout		
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	krb, digestoř...	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	N	0,90	100	1,54	1,39
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	N	2,20	50	1,54	1,69
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50	1,00	1,10
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	N	1,90	100	1,54	2,93
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100	1,54	0,77
24. Vnitřní vybavení	N	4,10	100	1,54	6,31
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					106,30
Koeficient vybavení K_4 :					1,0630

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 1 252,72 m³ * 5 766,30 Kč/m³

=	2 290,-
*	1,1200
*	1,0630
*	1,0000
*	2,1150
=	5 766,30
=	7 223 559,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 88 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 100 = 12,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 12,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,880
=	6 356 732,22 Kč
*	0,931
=	5 918 117,70 Kč
=	5 918 117,70 Kč

RD č.p.1882 v Nové Pace - zjištěná cena

= 5 918 117,70 Kč

1.1.2. RD č.p.1882 v Nové Pace

Obestavěný prostor domu je větší než 1100 m³, zde pouze jako další pomocný výpočet porovnávacím způsobem dle § 35 vyhl. 199/2014 Sb.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Rodinný dům § 35 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Královéhradecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel

Stáří stavby:

12 let

Základní cena ZC (příloha č. 24):

1 813,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha	[m ²]
1.NP:	$15,70*14,80+3,25*7,61+0,50*4,75-1,39*11,50$	= 243,48 m ²
podkroví:	$15,70*14,80+3,25*7,61+0,50*4,75-1,39*11,50-5,50*2,80$	= 228,08 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	243,48 m ²	3,00 m
podkroví:	228,08 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP:	$(15,70*14,80+3,25*7,61+0,50*4,75-1,39*11,50)*(3,00)$	= 730,45 m ³
podkroví a zastřešení:	$(15,70*14,80+3,25*7,61+0,50*4,75-1,39*11,50)*(6,50*0,33)$	= 522,27 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 252,72 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:

$$ZP1 = 243,48 \text{ m}^2$$

Zastavěná plocha všech podlaží:

$$ZP = 471,56 \text{ m}^2$$

Podlažnost: $ZP / ZP1 = 1,94$ **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 více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - v převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	IV	0,05
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
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 - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 12 let:

$$s = 1 - 0,005 * 12 = 0,940$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,940 = 1,062$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,960$ **Index polohy pozemku $I_P = 0,970$** **Ocenění**

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,813,- \text{ Kč/m}^3 * 1,062 = 1\,925,41 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,252,72 \text{ m}^3 * 1\,925,41 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 0,970 = 2\,246\,054,04 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 2\,246\,054,04 \text{ Kč}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen ocenění dle § 13 vyhl. 199/2014 Sb.

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. RD č.p.1882 v Nové Pace	5 918 117,70 Kč
1. Ocenění staveb celkem	5 918 117,70 Kč

Celkem

5 918 117,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

5 918 117,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

5 918 120,- Kč

slovy: Pětmilionůdevětsetosmnácttisícjednostodvacet Kč



Rekapitulace výsledných cen porovnávacím způsobem dle § 35 vyhl. 199/2014 Sb.

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. RD č.p.1882 v Nové Pace	2 246 054,- Kč
1. Ocenění staveb celkem	2 246 054,- Kč

Celkem

2 246 054,- Kč

Zhodnocení a komentář ke zjištěným cenám

Rodinné domy se dle vyhl. 199/2014 Sb. oceňují:

- Dle § 13 nákladovým způsobem u staveb s obestavěným prostorem nad 1 100 m³
- Dle § 35 porovnávacím způsobem u staveb s obestavěným prostorem do 1 100 m³

Oceňovaný dům má obestavěný prostor 1253 m³.

Výpočet ceny domu porovnávacím způsobem byl použit pouze jako další pomůcka ke stanovení obvyklé ceny. Z výše uvedeného výsledku vyplývá zajímavá nedokonalost vyhl. 199/2014 Sb.

Ceně obvyklé se více blíží cena, zjištěná nákladově.

Cena obvyklá,

je cena, která by byla dosažena při prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Popis a tržní zhodnocení posuzované nemovité věci

Popis

Posuzovaný rodinný dům č.p. 1882 byl postavený v r. 2002 - 2003 a zkolaudovaný 5.11.2003. Nachází se v západní okrajové části Nové Paky ve vilové čtvrti v ulici U Sopky. Podrobný popis domu viz výše.

Tržní zhodnocení

Rodinné domy podobného provedení se v dané lokalitě a okolí prodávají. V nabídce RK není možno vybrat k datu ocenění porovnatelný RD v těsné blízkosti posuzované nemovitosti.

Lze uvést příklady nemovitých věcí v nabídce RK nebo i realizovaných prodejů v širším okolí. Ceny porovnávaných nemovitostí jsou však kompletní, včetně pozemku, eventuálně vedlejších staveb a stavebních úprav.

Problémem, ovlivňujícím obvyklou cenu posuzované nemovitosti je skutečnost rozdílného vlastnictví stavby a pozemku!

V daném případě je samostatná stavba už ze zákona (předkupní právo) prodatelná prakticky pouze vlastníkově pozemku, což je mimořádná okolnost trhu a obvyklá cena je touto skutečností ovlivněna!

Způsob stanovení obvyklé ceny

Obvyklá cena je v daném případě stanovena porovnáním s cenami podobných rodinných domů po odečtení ceny pozemku.

Porovnávané nemovitosti

- nabídka RK

- RD v Lázních Bělohradě
UP 350 m², dvougenerační bydlení, bazén, pozemek 2374 m² 5 500 000,-Kč

- RD v Lázních Bělohradě
UP 280 m², novostavba, pozemek 997 m² 3 950 000,-Kč
- RD v Příbyslavi u Nové Paky
UP 300 m², dobrý stav, UT elektro, pozemek 2 800m² 3 490 000,-Kč
- RD v Hořicích
UP 265 m², ZP 118m², UT el.+tuhá, bazén, pozemek 1165 m² 4 990 000,-Kč

- prodané nemovitosti

- RD v Allanových sadech v Jičíně (informace p.Babáka RK Didaktik a p.Goldmanna RK Jičínská realitní)
Novostavby stáří 3-6 let, podobná velikost a provedení, atraktivní poloha, cenová hladina realizovaných prodejů vyšší než v Nové Pace, cena pozemků 1 200,-Kč/m²
4,5 – 5,2 mil.Kč

- pozemky

- Pozemek v Nové Pace 665,-Kč/m²
- Pozemek v Kumburském újezdu (Město N.Paka) 800,-Kč/m²
- Pozemek v Nové Pace 700,-Kč/m²

Komentář k porovnáváním nemovitostem

Z doložených porovnání vyplývá, že se ceny domů včetně pozemků v přepočtu na užitnou plochu pohybují v rozmezí 11 600 – 18 800,-Kč/m².

Ceny pozemků se v Nové Pace pohybují v rozmezí 600 – 800 Kč/m².

Posuzovaný dům č.p. 1882:

UP= 408,04 m²

Pozemek celkem: 1312 m²

cena včetně pozemku: 4 733 264,-Kč až 7 671 152,-Kč

cena pozemku: 787 200 – 1 049 600,-Kč

Cena posuzovaného domu po odečtení pozemku by se s přihlédnutím k výše uvedenému mohla pohybovat v rozmezí 3 946 060 - 6 621 550,-Kč.

Z uvedených porovnáváním nemovitostí a zkušeností znalce s trhem v dané lokalitě (provozování RK od roku 1993) je zřejmé, že ceny nabízených nemovitostí jsou v průměru o 10 – 20% vyšší, než skutečně realizované.

V dané lokalitě je RD s pozemkem v ceně vyšší než 5 mil.Kč velmi těžko prodatelný, viz např. prodej novostaveb RD v Allanových sadech v Jičíně.

Stanovení obvyklé ceny

Vzhledem k výše zjištěným skutečnostem a svým zkušenostem s trhem nemovitostí v dané lokalitě stanovuji obvyklou cenu RD č.p. 1882 bez ceny pozemku na **4 300 000,-Kč.**

V Jičíně 16.2.2015

Ing. Zdeněk Mazáček
Holín 126
506 01 Jičín
telefon: 731108350
e-mail: info@mazacek-reality.cz



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.8.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.4.2001, č.j. Spr. 616/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1980/20/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20/2015.


Ing. Zdeněk Mazáček
Holín 126, Jičín
IČ: 111 41 689
Tel.: 731 108 350

E. Seznam příloh

- informace KN o nemovitostech
- kolaudační rozhodnutí ze dne 5.11.2003
- porovnávání nemovitosti
- fotodokumentace