ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo ZP-13456

NEMOVITÁ VĚC:	**Nemovité věci v obci Klamoš**
Katastrální údaje:	Kraj Královéhradecký, okres Hradec Králové, obec Klamoš, k.ú. Štít
Adresa nemovité věci:	Klamoš, 503 51 Klamoš

OBJEDNAVATEL:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor**
Adresa objednavatele:	Strojírenská 47/18, 155 21 Praha 5 - Zličín

ZHOTOVITEL:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa zhotovitele:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Exekuční řízení č. j. 144 EX 6956/16 (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**2 280 000 Kč**

Datum místního šetření: 16.2.2017 Stav ke dni: 04.04.2017

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 9 Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 04.04.2017

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 51 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: zemědělská stavba, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 133/4 (ostatní plocha), parc. č. 133/6 (ostatní plocha), parc. č. 133/10 (orná půda), parc. č. 138 (lesní pozemek), parc. č. 139/1 (ostatní plocha), parc. č. 139/2 (ostatní plocha), parc. č. 140/6 (ostatní plocha), parc. č. 140/7 (ostatní plocha) a stavby bez č.p./č.e., způsob využití: technická vybavenost na pozemku parc. č. St. 58 (zastavěná plocha a nádvoří, LV 10001) vše v kat. území Štít, obec Klamoš, okres Hradec Králové, zapsáno na LV 531.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 3.1.2017 pod č.j. 144 EX 6956/16-45.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 16.2.2017.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán obce Klamoš.

Částečné informace od povinného, pana Antonína Hnízdila.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Obec Klamoš se nachází v Královehradeckém kraji cca 5 km jižně od města Chlumec nad Cidlinou a cca 25 km západně od krajského města Hradce Králové. Jedná se o obec s málo rozvinutou infrastrukturou a s malou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází knihovna, prodejna se smíšeným zbožím. Dopravní obslužnost obce zajišťují příměstské autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází na samotě cca 100 m od zástavby místní části Štít obce Klamoš. Štít leží cca 2 km jihozápadně od obce Klamoš. Občanská vybavenost v místě není.

Zastávka autobusu „Klamoš, Štít" se nachází cca 500 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☒ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☒ voda ☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	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:	
147/14	Česká republika

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. St. 51. Rodinný dům má obytné přízemí a podkroví a není podsklepený. Půdorys rodinného domu je obdélníkový, zastavěná plocha je cca 78 m^2. Na obytnou část navazuje přízemní hospodářská část o zastavěné ploše cca 468 m^2. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Střecha budovy je valbová s krytinou z plechových šablon a sedlová nad hospodářskou částí. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Rodinný dům není zateplený. Okna domu jsou dřevěná zdvojená. Podlahy jsou betonové kryté keramickou dlažbou (1. NP) a plovoucí podlahou (2. NP). Obytná část je po rekonstrukci před cca 3 lety, je v dobrém stavu, není dokončena rekonstrukce fasády. Budova je využívaná a udržovaná. Oceňované nemovité věci jsou využívané jako farma na exotická zvířata.

Vnitřní dispozici budovy tvoří dvě místnosti, chodba a koupelna s WC v přízemí a tři obytné místnosti, chodba a WC v podkroví. Hospodářská část je využívaná jako stáj.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit. Voda je z vlastní studny. Odpady jsou řešeny čističkou odpadních vod. Vytápění domu je ústřední kotlem na tuhá paliva. Přístup je po nezpevněné komunikaci.

Pozemek parc. č. St. 51 je převážně zastavěnou plochou pod rodinným domem s hospodářskou budovou. Na stavební pozemek navazují ostatní oceňované pozemky a tvoří s ním jednotný funkční celek využívaný jako farma. Pozemky mají nepravidelný tvar, jsou rovinaté a jsou oplocené drátěným a dřevěným plotem s ocelovými sloupky. Na pozemcích se nacházejí zpevněné plochy, porosty, nádrž a hospodářské budovy pro chov zvířectva. Pozemky jsou travnaté a udržované. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 147/14, který je ve vlastnictví České republiky (příslušnost hospodařit s majetkem státu: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových). Na pozemku parc. č. St. 58 se nachází technická vybavenost příslušící k budově na pozemku parc. č. St. 51. Pozemek parc. č. St. 58 je ve vlastnictví obce Klamoš.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy, porosty, studna, ČOV. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, hospodářské budovy, nádrž. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Věcná břemena byla zjištěna:

- věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemky parc. č. 133/4, parc. č. 133/10 a parc. č. 140/6 s povinností k pozemku parc. č. St. 17/1,

- věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemky parc. č. 133/4, parc. č. 133/10 a parc. č. 140/6 s povinností k pozemku parc. č. St. 18/1,

- věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemky parc. č. 133/4, parc. č. 133/10 a parc. č. 140/6 s povinností k pozemku parc. č. 257.

V územním plánu obce Klamoš jsou pozemky parc. č. St. 51, parc. č. 133/4, parc. č. 133/6, parc. č. 133/10, parc. č. 140/6 a parc. č. 140/7 vedeny jako plochy výroby a skladování - zemědělská malovýroba a agroturistika a pozemky parc. č. 138, parc. č. 139/1 a parc. č. 139/2 jako plochy vodní a vodohospodářské.

Ohledání bylo provedeno dne 16.2.2017 za přítomnosti povinného, pana Antonína Hnízdila, který poskytl částečné informace. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
☐ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	☒ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: Budova využívaná jako rodinný dům je v KN vedená jako zemědělská stavba a nemá přiděleno č.p./č.e.	
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
☒ Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu	
☒ Zástavní právo	
☒ Exekuce	
Komentář: Věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemky parc. č. 133/4, parc. č. 133/10 a parc. č. 140/6 s povinností k pozemku parc. č. St. 17/1. Věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemky parc. č. 133/4, parc. č. 133/10 a parc. č. 140/6 s povinností k pozemku parc. č. St. 18/1. Věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemky parc. č. 133/4, parc. č. 133/10 a parc. č. 140/6 s povinností k pozemku parc. č. 257.	
Ostatní rizika: nejsou	
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.	

OBSAH

1. Hodnota pozemků
1.1. Pozemky
2. Porovnávací hodnota
2.1. Rodinný dům
3. Věcná břemena
3.1. Věcné břemeno

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Olešnice**
Popis: Stavební pozemek pro komerční využití nacházející se v obci Olešnice. Celková plocha pozemku je 11.220 m^2. Inž. sítě v dosahu. Příjezd po zpevněné příjezdové cestě navazující na obecní komunikaci..

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
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 -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 500 000	11 220	133,69	0,86	**114,30**

Název: **Olešnice - Levín**
Popis: Pozemek nacházející se v obci Olešnice - Levín. Celková plocha pozemku je 8.945 m^2. Současné možné využití je sad, případně je možné na pozemku vybudovat budovu pro uskladnění a zpracování plodin a pro udržování sadu. Pozemek se nachází v blízkosti nájezdu na D11 mezi Hradcem Králové a Prahou.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,30
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]

700 000	8 945	78,26	1,11	**86,99**

Zjištěná průměrná jednotková cena	**100,65 Kč/m²**

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použitá srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m²]**	**Jednotková cena [Kč/m²]**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zastavěná plocha a nádvoří	St. 51	1 129	101,00	114 029
ostatní plocha	133/4	1 840	101,00	185 840
ostatní plocha	133/6	2 891	101,00	291 991
orná půda	133/10	45	101,00	4 545
lesní pozemek	138	417	101,00	42 117
ostatní plocha	139/1	360	101,00	36 360
ostatní plocha	139/2	3 000	101,00	303 000
ostatní plocha	140/6	910	101,00	91 910
ostatní plocha	140/7	2 877	101,00	290 577
Celková výměra pozemků		**13 469**	**Hodnota pozemků celkem**	**1 360 369**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovité věci

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použitá srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje obtížnou prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

Plocha pozemku:	13 469,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Rodinný dům, Češov**
Popis:	Zemědělská usedlost nacházející se v obci Češov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 7.348 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 400 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Vytápění budovy je ústřední na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, výměnek, stodoly, chlévy, garáže, kolny). K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek:	7 348,00 m^2
Užitná plocha:	200,00 m^2

Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	1,15
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
1 910 000 Kč	1,07	**2 045 150 Kč**

Název:	**Zemědělská usedlost, Kojice**
Popis:	Zemědělská usedlost nacházející se v obci Kojice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 3.217 m^2. Užitná plocha nemovité věci je 113 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Vytápění budovy je lokální plynové. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, dílna, garáž, prádelna, chlévy. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek:	3 217,00 m^2
Užitná plocha:	113,00 m^2

Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	1,30
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
1 890 000 Kč	1,21	**2 287 700 Kč**

Název:	**Rodinný dům, Svatý Mikuláš**
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Svatý Mikuláš. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s vikýřem. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře ^{3}.000 m^2. Užitná plocha nemovité věci je 130 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, dvojgaráž, dílna. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek:	3 000,00 m^2
Užitná plocha:	130,00 m^2

Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Příslušenství nemovité věci	1,25
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	1,30
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
1 790 000 Kč	1,38	**2 467 707 Kč**

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Minimální jednotková porovnávací cena	2 045 150 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 266 852 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 467 707 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	**2 266 852 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**2 266 852 Kč**

3. Věcná břemena

3.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemky parc. č. 133/4, parc. č. 133/10 a parc. č. 140/6 s povinností k pozemku parc. č. St. 17/1.
Věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemky parc. č. 133/4, parc. č. 133/10 a parc. č. 140/6 s povinností k pozemku parc. č. St. 18/1.
Věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemky parc. č. 133/4, parc. č. 133/10 a parc. č. 140/6 s povinností k pozemku parc. č. 257.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou
Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku:: 10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí = 10 000,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky	1 360 400,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům	2 266 852,- Kč

3. Věcná břemena

3.1. Věcné břemeno	10 000,- Kč

Porovnávací hodnota	2 266 852 Kč
Hodnota pozemku	1 360 369 Kč
Věcné břemeno	10 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 13 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena
2 280 000 Kč

slovy: Dvamilionydvěstěosmdesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 51 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: zemědělská stavba, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 133/4 (ostatní plocha), parc. č. 133/6 (ostatní plocha), parc. č. 133/10 (orná půda), parc. č. 138 (lesní pozemek), parc. č. 139/1 (ostatní plocha), parc. č. 139/2 (ostatní plocha), parc. č. 140/6 (ostatní plocha), parc. č. 140/7 (ostatní plocha) a stavby bez č.p./č.e., způsob využití: technická vybavenost na pozemku parc. č. St. 58 (zastavěná plocha a nádvoří, LV 10001) vše v kat. území Štít, obec Klamoš, okres Hradec Králové, zapsáno na LV 531.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, hospodářské budovy, nádrž.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.270.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- s nemovitou věcí je spojeno věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemky parc. č. 133/4, parc. č. 133/10 a parc. č. 140/6 s povinností k pozemkům parc. č. St. 17/1, parc. č. St. 18/1 a parc. č. 257. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká, se zohledněním právní vady (IV.):

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.280.000,- Kč**.

V Praze 04.04.2017

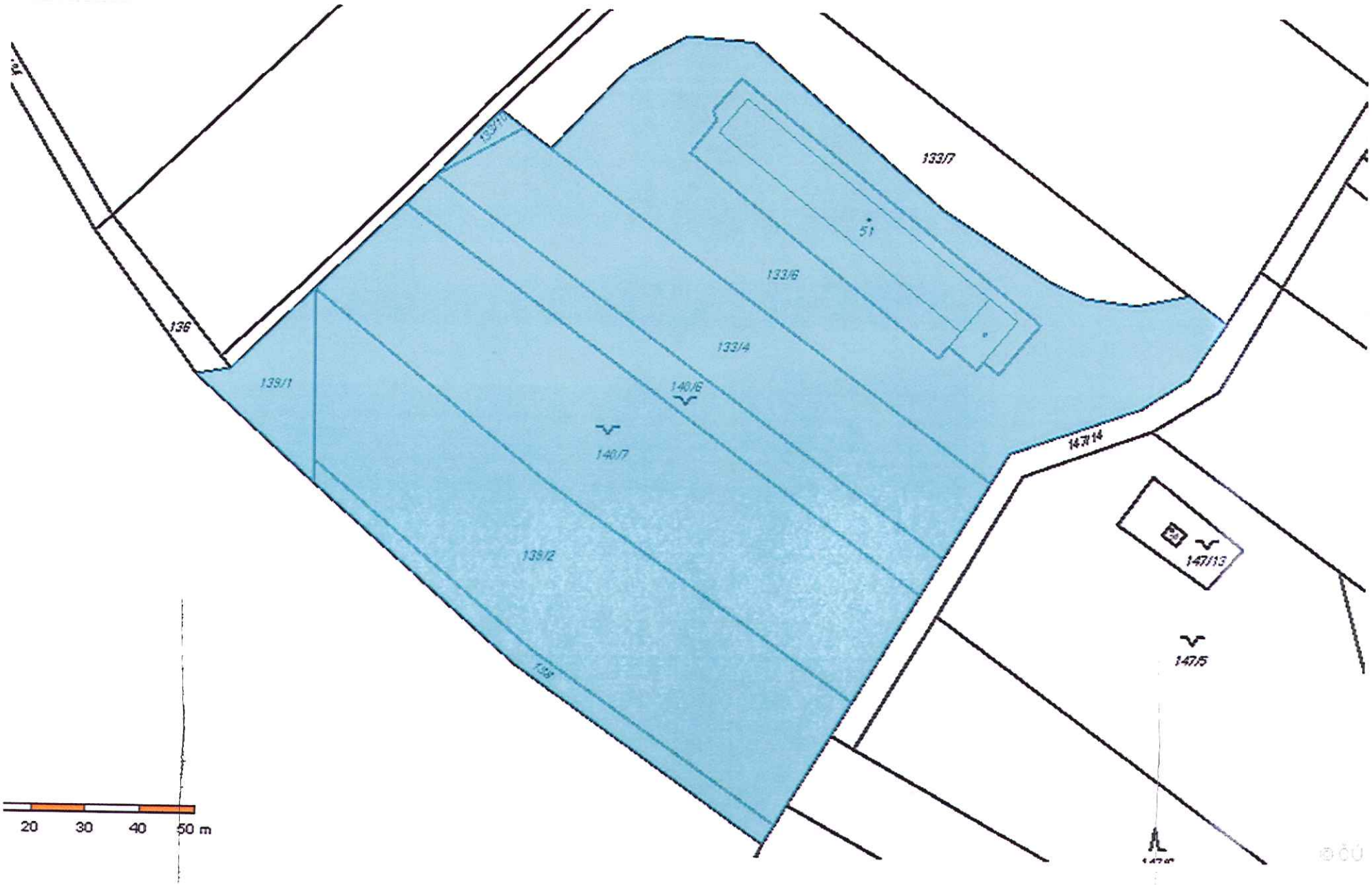
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

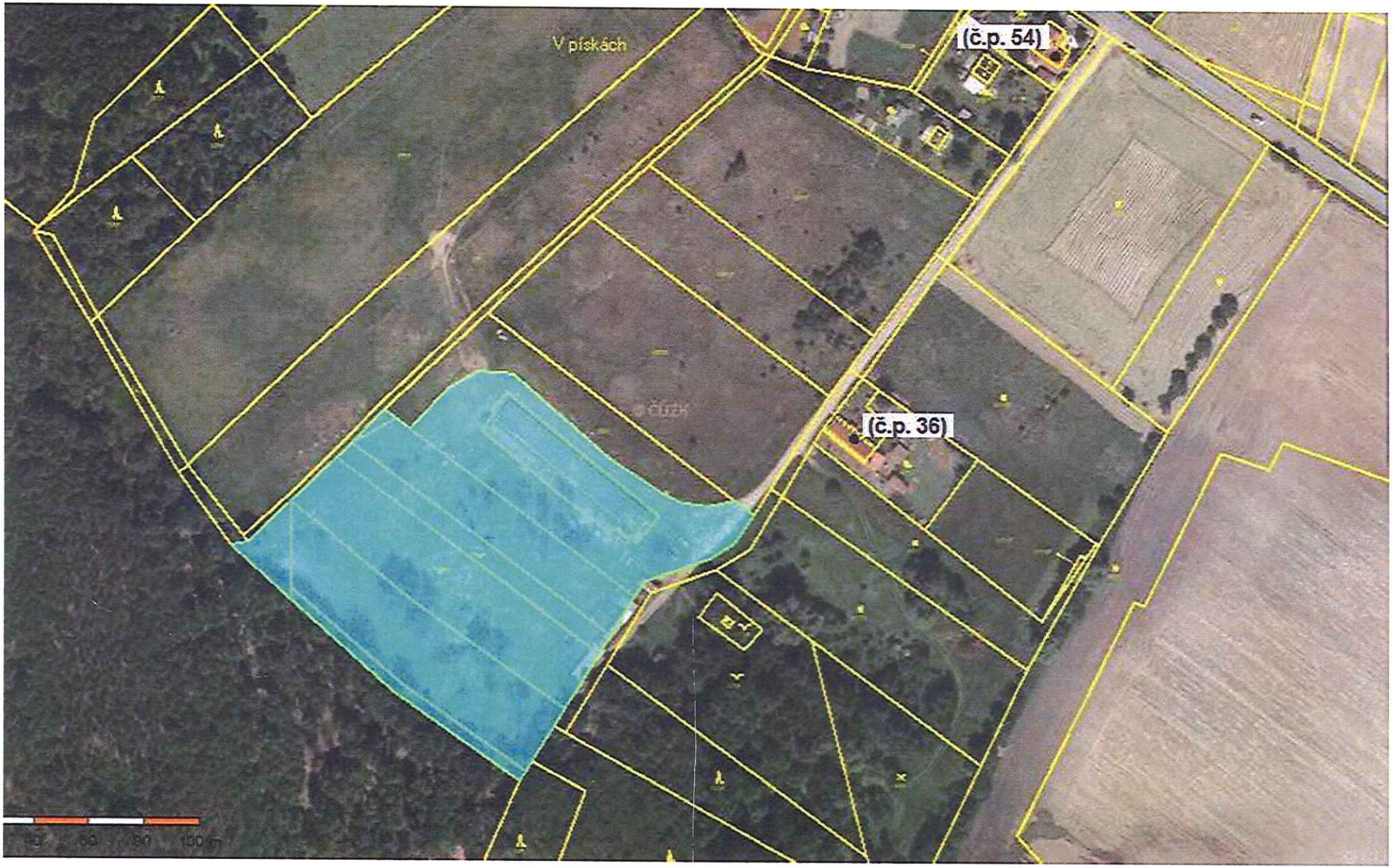
Znalecká doložka:	Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepička Ing. Jan Petrásek Ing. Markéta Vondráčková Štěpán Chlouba, DiS. Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepička JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

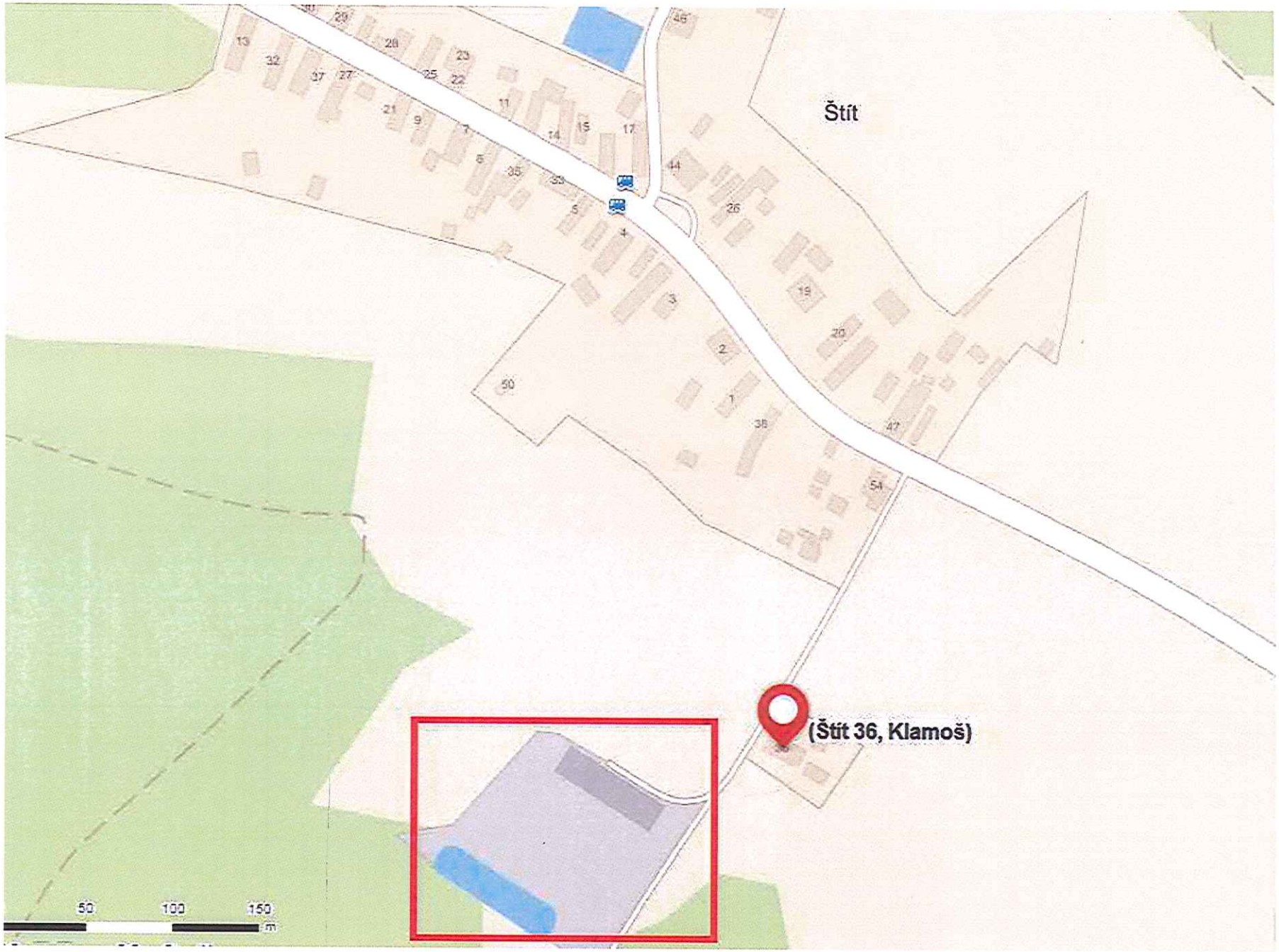
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-13456 znaleckého deníku.

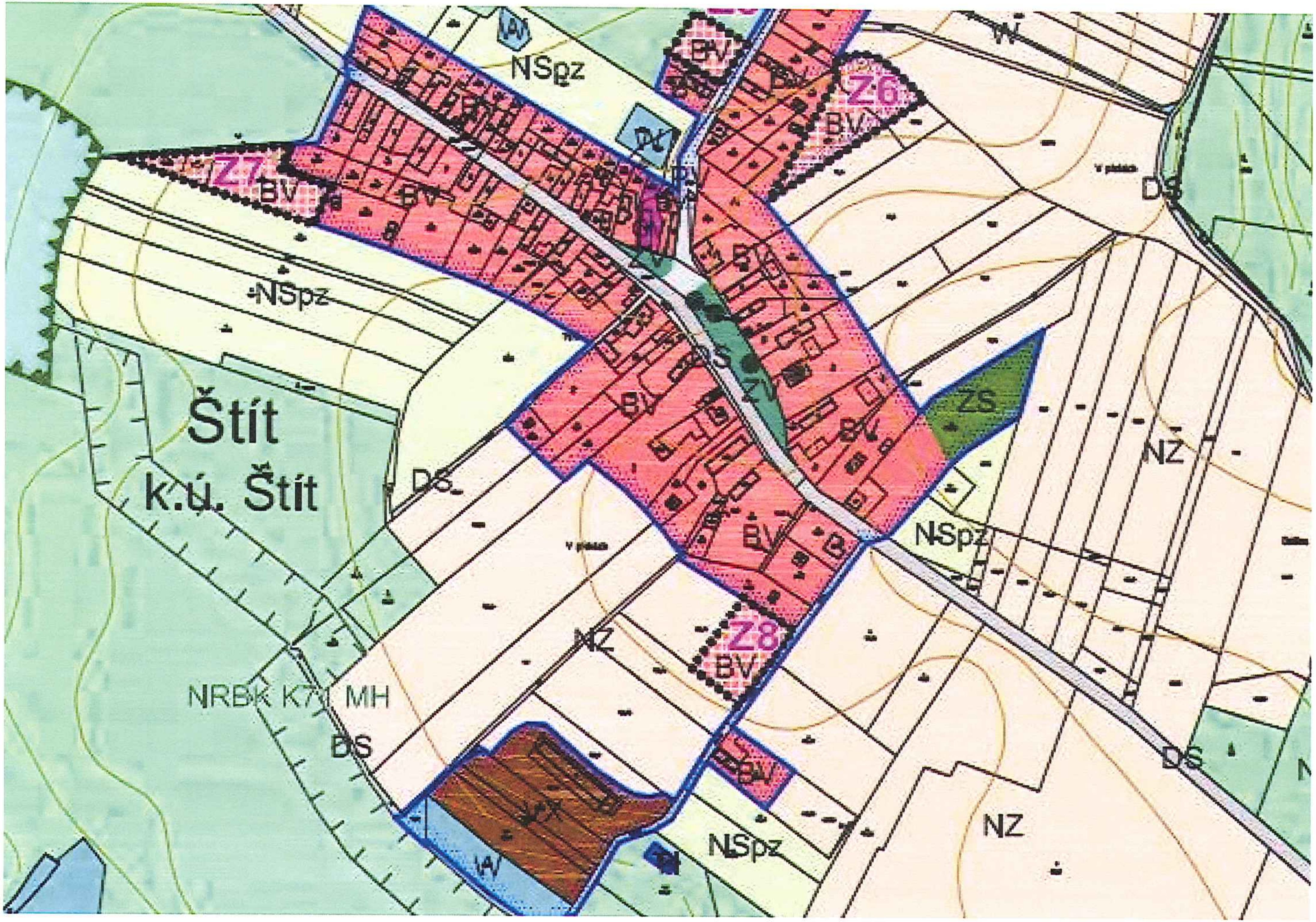
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 531	3
Snímek katastrální mapy	1
Ortofomapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Územní plán obce Klamoš	2


133/7
51
133/6
133/4
136
139/1
140/6
140/7
147/14
147/13
147/5
139/2
20
30
40
50 m


V pískách
(č.p. 54)
(č.p. 36)


Štít
(Štít 36, Klamoš)
50
100
150
m



Štít
k.ú. Štít
Z6
Z7
Z8
BV
ZS
NSpz
NZ
DS
W
NRBK K71 MH

			Hranice řešeného území
			Hranice katastrálního území
			Hranice zastavěného území k 9. 9. 2014
			Hranice zastavitelných ploch (Z), ploch přestavby (P) a ploch změn v krajině (K)
			PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
BH			Plochy bydlení - v bytových domech
BV	BV		Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské
OV			Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura
OM			Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední
OS			Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
OH			Plochy občanského vybavení - hřbitovy
VD			Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba
VZ			Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba
VX			Plochy výroby a skladování - zemědělská malovýroba a agroturistika
TI	TI		Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě
ZP			Plochy zeleně - přírodního charakteru
ZS			Plochy zeleně - soukromá a vyhrazená
ZO			Plochy zeleně - ochranná a izolační
ZV			Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň
PV			Plochy veřejných prostranství
DS			Plochy dopravní infrastruktury - silniční
W			Plochy vodní a vodohospodářské
NZ			Plochy zemědělské
NSpz			Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní, zemědělské