

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-14255

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Stěžery a pozemek Štít

OBJEDNAVATEL: ISALIS v.o.s.

Adresa objednavatele: Jankovcova 1518/2, 17000 Praha 7

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro potřeby objednatele (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 010 000 Kč

Datum místního šetření: 28.7.2017

Stav ke dni:

07.08.2017

Počet stran: 21 stran

Počet příloh: 15

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 07.08.2017

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 36/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 25 Stěžery, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Stěžery, obec Stěžery, část obce Stěžery, okres Hradec Králové, zapsáno na LV 452,

- pozemku parc. č. 34/23 (trvalý travní porost) v kat. území Štít, obec Klamoš, okres Hradec Králové, zapsáno na LV 527.

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.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodeji), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na reálním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona

č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí 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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Objednávka společnosti ISALIS k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 28.7.2017.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán obce Klamoš.

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

LV 452 k.ú. Stěžery

Obec Stěžery se nachází v Královehradeckém kraji, cca 3 km západně od krajského města Hradce Králové. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná v Hradci Králové. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Zdravotní péči v obci zajišťuje praktický lékař, zubní lékař a lékárna. Nákup zboží je dostupný v prodejně se smíšeným zbožím. V obci se dále nachází pošta, knihovna a pohostinství. Dopravní obslužnost obce zajišťují příměstské autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce Stěžery v ulici Lipová č.p. 25 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Stěžery CIS“ se nachází cca 50 m od oceňované nemovité věci.

LV 527 k.ú. Štít

Obec Klamoš se nachází v Královehradeckém kraji, cca 5 km jihovýchodně od města Chlumeck 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. Nákup zboží je dostupný v prodejně se smíšeným zbožím. Dopravní obslužnost obce zajišťují příměstské autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází na okraji zastavěné části místní části Štít obce Klamoš v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Klamoš, Štít“ se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		širší centrum - smíšená zástavba	
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		
Přístup přes pozemky:			
737/11	Obec Stěžery		
34/1	Obec Klamoš		

Celkový popis

LV 452 k.ú. Stěžery

Jedná se o samostatně stojící, patrový rodinný dům č.p. 25 Stěžery. Dům má obytná dvě nadzemní podlaží a je částečně podsklepený. V 1. NP se nachází obytné i komerční prostory. Na dům navazuje přízemní dílna. Půdorys domu je obdélníkový. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Střecha budovy je plochá s živičnou krytinou (rekonstrukce v roce 2015). Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře jsou plechové. Okna domu jsou dřevěná. Rodinný dům není zateplený. Stáří budovy je cca 115 let. K domu patří malá oplocená zahrada. Navazující dílna je přízemní, zděné konstrukce, se sedlovou a pultovou střechou, s plechovými vraty. Rodinný dům je v dobrém, udržovaném stavu, vhodný k částečné modernizaci.

Vnitřní dispozici domu tvoří v 1. PP sklad, v 1. NP byt (chodba, kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC), provozovna - vinárna (dvě místnosti) a dílna (3 dílny) a ve 2. NP byt (dispozice 3+1).

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění budovy je ústřední plynové a lokální kamny na tuhá paliva. Ohřev teplé vody je elektrickým bojlerem. Budova je vybavena nefunkční klimatizací. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Pozemek parc. č. St. 36/1 je částečně zastavěnou plochou pod rodinným domem č.p. 25 a dílnou. Zbývající část pozemku je využívána jako zahrada za domem. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 666 m². Pozemek má nepravidelný tvar, je rovinatý a je oplocený dřevěným plotem. Pozemek je travnatý a udržovaný. Na pozemku se nacházejí zpevněné plochy a septik. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 737/11, který je ve vlastnictví obce Stěžery.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a septik. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 28.7.2017 za přítomnosti spoluvlastníka. Nebylo umožněno vnitřní ohledání prostor ve 2. NP, vinárny a dílen. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

LV 527 k.ú. Štít

Oceňovaný pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako trvalý travní porost o celkové ploše 1.300 m². Pozemek má čtvercový tvar, je rovinatý a je oplocený dřevěným plotem s podezdívkou a zděnými sloupky. Pozemek je travnatý a neudržovaný. Na pozemku se nacházejí náletové porosty, studna a dřevěná kolna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a plynovodu. Přípojky nebylo

možné ověřit. Přístup je po místní zpevněné komunikaci na pozemku parc. č. 34/1, který je ve vlastnictví obce Klamoš.

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

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a kolna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Věcné břemeno bylo zjištěno:

- věcné břemeno pro Vodovody a kanalizace Hradec Králové, a.s. s povinností k pozemku parc. č. 34/23.

Územním plánem obce Klamoš je oceňovaný pozemek navržený jako plocha bydlení.

Ohledání bylo provedeno dne 28.7.2017.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
- Předkupní právo
- Zástavní právo
- Exekuce

Komentář: Věcné břemeno pro Vodovody a kanalizace Hradec Králové, a.s. s povinností k pozemku parc. č. 34/23.

Ostatní rizika:

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

1. LV 452 k.ú. Stěžery

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Stavební pozemek

1.2. Porovnávací hodnota

1.2.1. Rodinný dům

2. LV 527 k.ú. Štít

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Stavební pozemek

2.2. Věcná břemena

2.2.1. Věcné břemeno

OCENĚNÍ

1. LV 452 k.ú. Stěžery

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Stavební pozemek

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Hvozdnice			
Popis:	Stavební pozemek nacházející se v obci Hvozdnice. Celková plocha pozemku je 1.247 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,10	
poloha pozemku -			1,10	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 107 430	1 247	1 690,00	1,03	1 748,39

Název:	Hradec Králové - Svobodné Dvory			
Lokalita:	U Cihelny			
Popis:	Stavební pozemek nacházející se ve městě Hradec Králov-Svobodné Dvory. Celková plocha pozemku je 1.156 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,10	
poloha pozemku -			0,90	

dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,90
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
3 321 200	1 156	2 873,01	0,85	2 431,86

Zjištěná průměrná jednotková cena

2 090,13 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 použita 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. 36/1	666	2 090,00	1 391 940
Obvyklá cena před korekcí ceny				1 391 940
Spoluvlastnický podíl				
			* 1,00 / 2,00 =	695 970,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80 =	556 776,00
Celková výměra pozemků		666	Hodnota pozemků celkem	556 776

1.2. Porovnávací hodnota

1.2.1. 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 použita sražka. 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 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 K_1 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:	666,00 m ²
------------------------	-----------------------

Srovnatelné nemovité věci:**Název:** Rodinný dům Hradec Králové**Lokalita:** Zahradní**Popis:** Rodinný dům 2x 3+1 nacházející se v Hradci Králové. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střeška budovy je plochá. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 715 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 110 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Vytápění budovy je ústřední na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.**Pozemek:** 715,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	0,99
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Cena
5 280 000 Kč**Celkový koeficient Kc**
0,69**Upravená cena**
3 624 209 Kč**Název:** Rodinný dům Stěžery**Lokalita:** Lipová**Popis:** Rodinný dům se dvěma byty a rozsáhlým nebytovým prostorem nacházející se v obci Stěžery. Jedná se o samostatně stojící, patroovu budovu zděné konstrukce. Střeška budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 490 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápění budovy je ústřední plynové. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.**Pozemek:** 490,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	1,02
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Cena
5 490 000 Kč**Celkový koeficient Kc**
0,67**Upravená cena**
3 678 202 Kč

Název: Rodinný dům Předměřice nad Labem

Lokalita: Obránců míru

Popis: Rodinný dům se dvěma byty, dílnou a stodolou nacházející se v obci Předměřice nad Labem. Jedná se o samostatně stojící, patrovou 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 1.189 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu a plynovod. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Vytápění budovy je ústřední plynové. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a stodola. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 1 189,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,20
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	0,95
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Cena
3 200 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,20

Upravená cena
3 853 492 Kč



Název: Rodinný dům Čeperka

Lokalita: Haškova

Popis: Rodinný dům 3+kk a 4+kk nacházející se v obci Čeperka. 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 1.350 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 165 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci. Vytápění budovy je ústřední dálkové. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 1 350,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,97
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Cena
3 700 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,98

Upravená cena
3 618 843 Kč



Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Minimální jednotková porovnávací cena		3 618 843 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena		3 693 687 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena		3 853 492 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci		3 693 687 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		3 693 687
Spoluvlastnický podíl		
	* 1,00 / 2,00 =	1 846 843,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80 =	1 477 474,80
Výsledná porovnávací hodnota		1 477 475 Kč

2. LV 527 k.ú. Štít**2.1. Hodnota pozemků****2.1.1. Stavební pozemek****Porovnávací metoda****Přehled srovnatelných pozemků:**

Název: Olešnice - Levín
Popis: Stavební pozemek nacházející se v obci Olešnice - Levín. Celková plocha pozemku je 950 m². Jedná se o samostatný zasíťovaný stavební pozemek v centru klidné obce. Podél je vybudovaná příjezdová komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
380 000	950	400,00	0,96	384,12

Název: Labské Chrčice

Popis: Stavební pozemek nacházející se v obci Labské Chrčice. Celková plocha pozemku je 800 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,10

úvaha zpracovatele ocenění -				0,90
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
280 000	800	350,00	1,01	352,91

Název: Písek

Popis: Stavební pozemek nacházející se v obci Písek. Celková plocha pozemku je 1.927 m².
Na pozemek je přivedena voda, plyn, elektřina, kanalizace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,03
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
924 960	1 927	480,00	0,99	474,77

Název: Hlavečnick

Popis: Celková plocha pozemku je 1.207 m². Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru, který se nachází na rovině v klidné části obce Hlavečnick. Pozemek je kompletně oplocen, s brankou a vjezdovou bránou o šířce čtyři metry. Oplocení je z větší části s podezdívkou. Pozemek je zasíťován (voda, elektřika a plyn).

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
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/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
590 000	1 207	488,82	0,87	426,74

Zjištěná průměrná jednotková cena

409,64 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	34/23	1 300	410,00	533 000
Celková výměra pozemků		1 300	Hodnota pozemků	533 000
			celkem	

2.2. Věcná břemena

2.2.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno pro Vodovody a kanalizace Hradec Králové, a.s. s povinností k pozemku parc. č. 34/23.

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. LV 452 k.ú. Stěžery

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Stavební pozemek 556 800,- Kč

1.2. Porovnávací hodnota

1.2.1. Rodinný dům 1 477 474,80 Kč

LV 452 k.ú. Stěžery - Obvyklá cena

1 480 000 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistaosmdesát tisíc Kč

2. LV 527 k.ú. Štít

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Stavební pozemek 533 000,- Kč

2.2. Věcná břemena

2.2.1. Věcné břemeno 10 000,- Kč

LV 527 k.ú. Štít - Obvyklá cena

530 000 Kč

slovy: Pětsetřicet tisíc 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 15 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Ve stanovení ceny obvyklé je vzata v úvahu rovněž prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu.

Obvyklá cena

2 010 000 Kč

slovy: Dvamilionydeset tisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 36/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 25 Stěžery, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Stěžery, obec Stěžery, část obce Stěžery, okres Hradec Králové, zapsáno na LV 452 v objektivní zaokrouhlené výši **1.480.000,- Kč**,

- pozemku parc. č. 34/23 (trvalý travní porost) v kat. území Štít, obec Klamoš, okres Hradec Králové, zapsáno na LV 527 v objektivní zaokrouhlené výši **530.000,- Kč**.

Cenu obvyklou věcného břemene pro Vodovody a kanalizace Hradec Králové, a.s. s povinností k pozemku parc. č. 34/23 stanovujeme v objektivní zaokrouhlené výši **10.000,- Kč**.

V Praze 07.08.2017

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



Znalecká doložka:	<p>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. 65/2010-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 prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Markéta Vondráčková Štěpán Chlouba, DiS.</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
------------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-14255 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 452 k.ú. Stežery	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 527 k.ú. Štít	3
Snímek katastrální mapy	2
Ortofotomapa	2
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	2
Územní plán obce Klamoš	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.06.2017 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 40 INS 10060/2017 pro Jiří Vlasák,
JUDr.

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570931 Stěžery

Území: 755451 Stěžery

List vlastnictví: 452

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

Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.06.2017 13:35:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570931 Stěžery

Území: 755451 Stěžery

List vlastnictví: 452

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

p vztahu
zámění pro

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.06.2017 13:35:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570931 Stěžery

Území: 755451 Stěžery

List vlastnictví: 452

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

vztahu

zámění pro

Povinnost k



...osti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

...:
Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.06.2017 13:56:37

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.06.2017 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 40 INS 10060/2017 pro Jiří Vlasák,
JUDr.

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570168 Klamoš

Číslo: 665436 Štít

List vlastnictví: 527

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.06.2017 13:35:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570168 Klamoš

Číslo listu: 665436 Štít

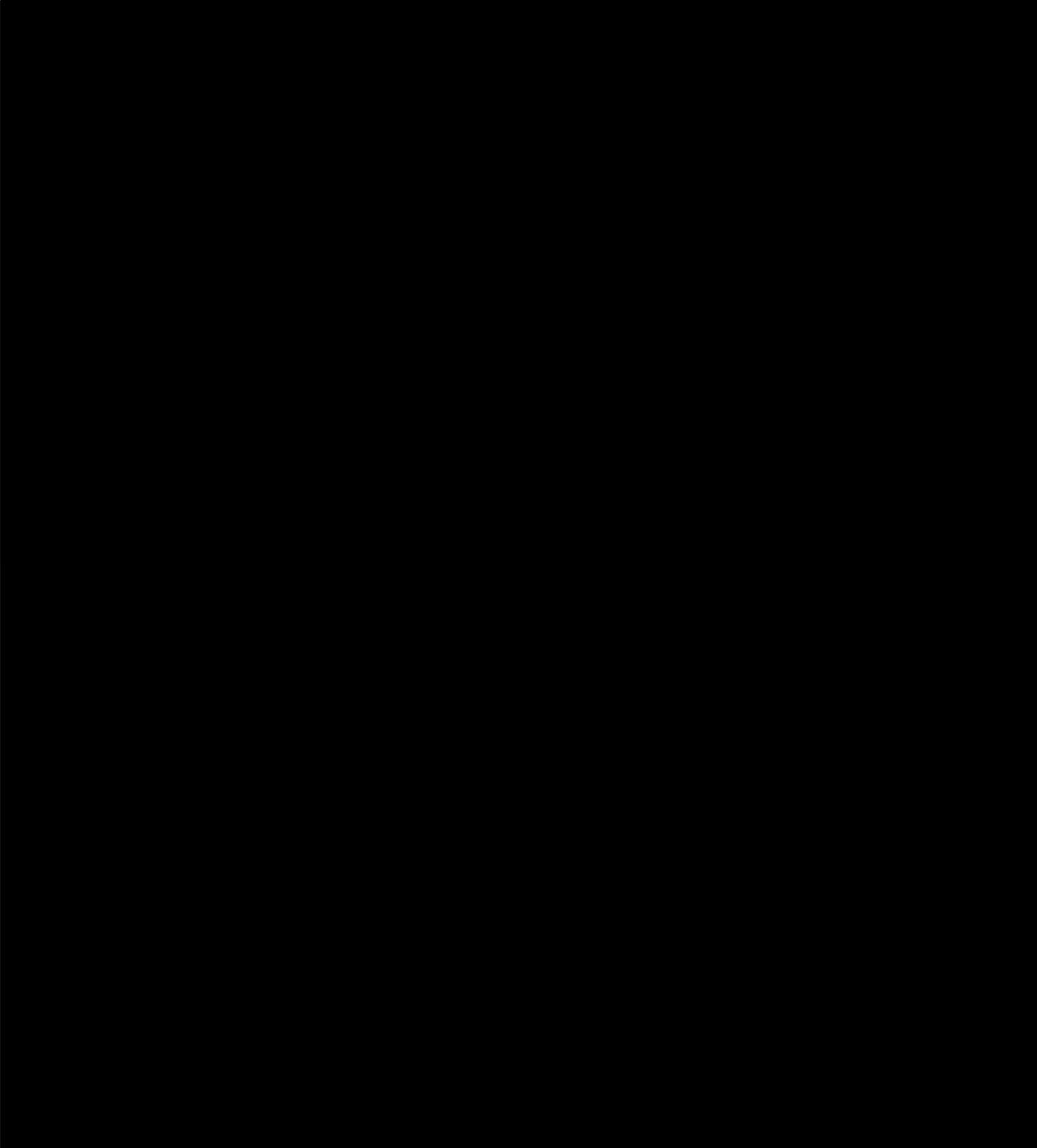
List vlastnictví: 527

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

Pro vztahu

Právního vztahu pro

Povinnost k



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.06.2017 13:35:02

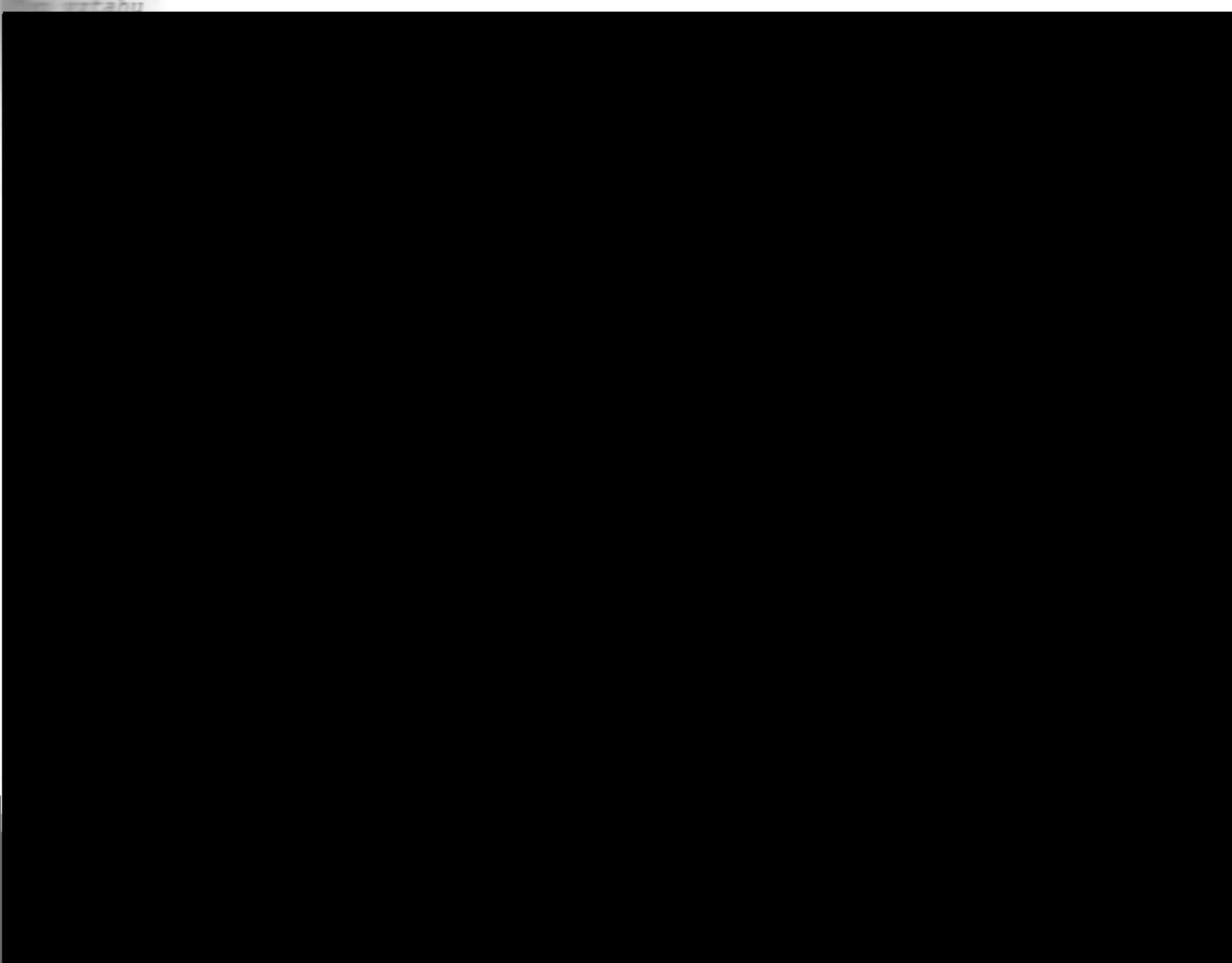
Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570168 Klamoš

Kat. území: 665436 Štít

List vlastnictví: 527

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



úřad zeměměřický a katastrální - SCD





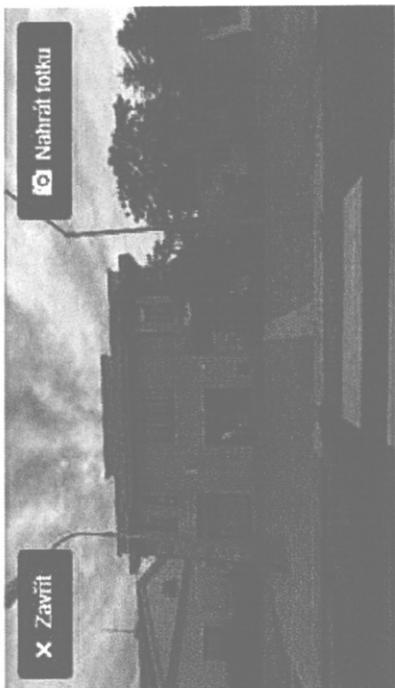
1:500

32/1

II







PANORAMA 3D POHLED

Lipová 25, Stěžery

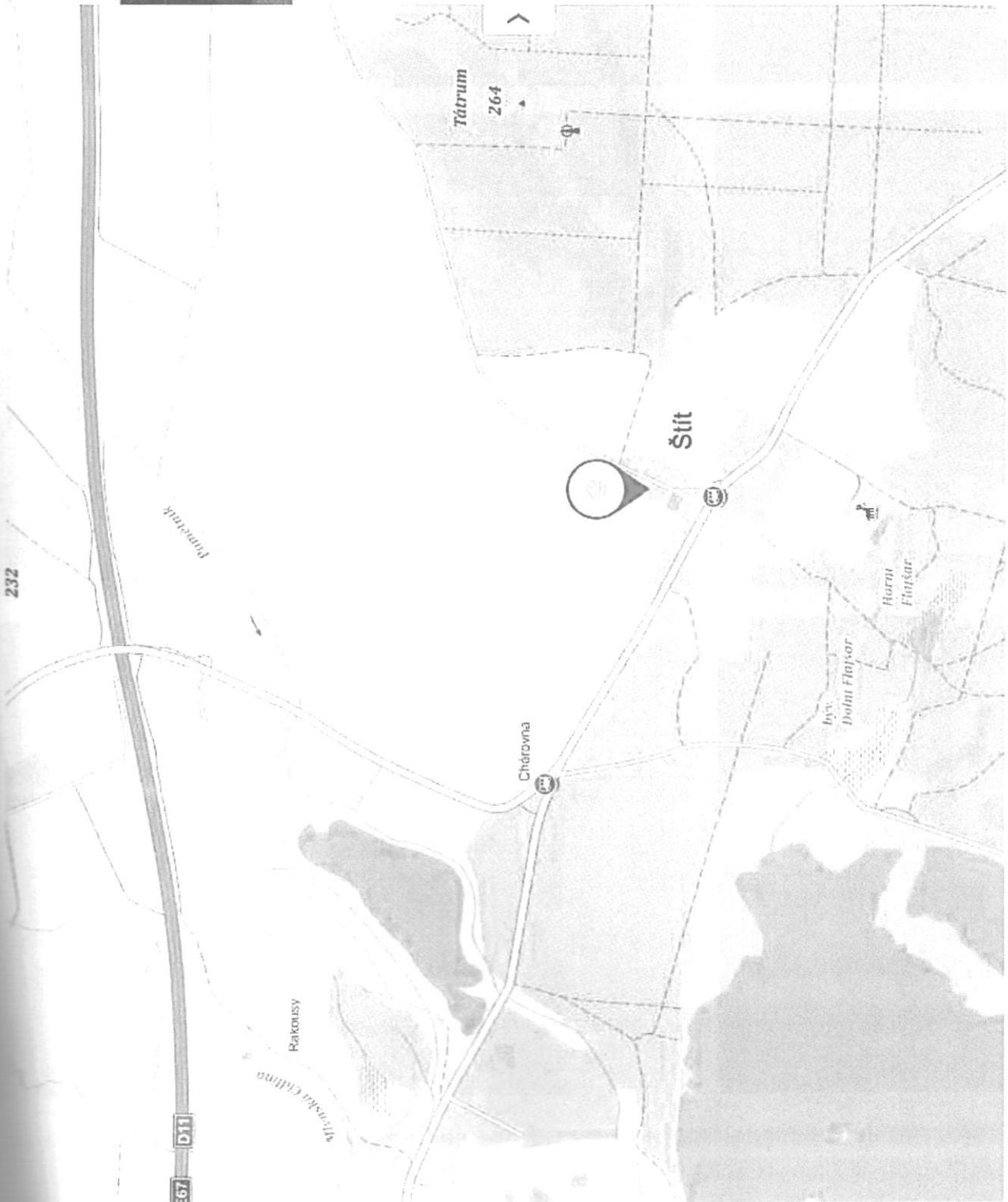
Lipová 25
503 21 Stěžery
okres Hradec Králové, Královéhradecký kraj, Česko

Do plánování  Tipy na výlet  Přidat do oblíbených 

Informace o parcele v Katastru nemovitosti

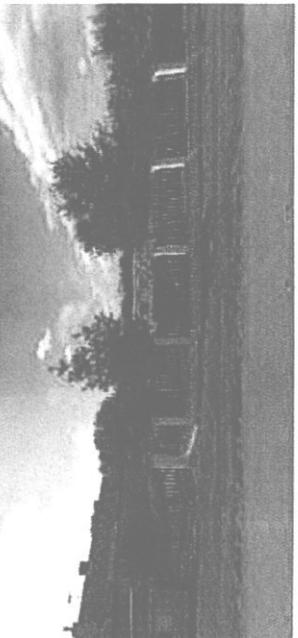
 Sdílet
 GPS
 Označit jako navštívené
 Hledat v okolí





X Zavřít

Nahrát fotku



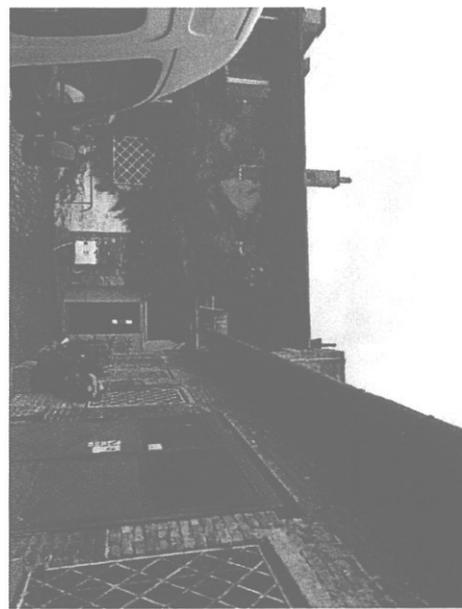
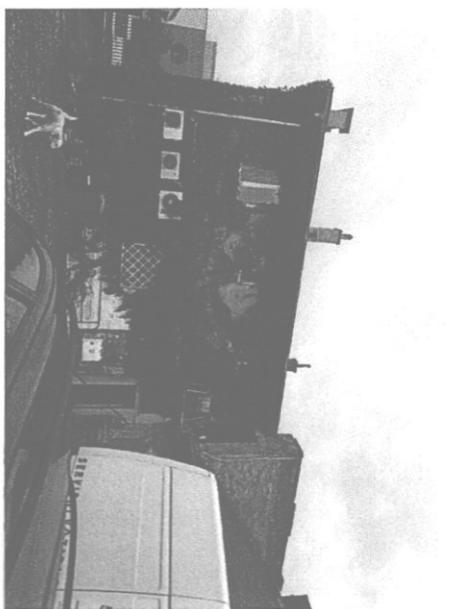
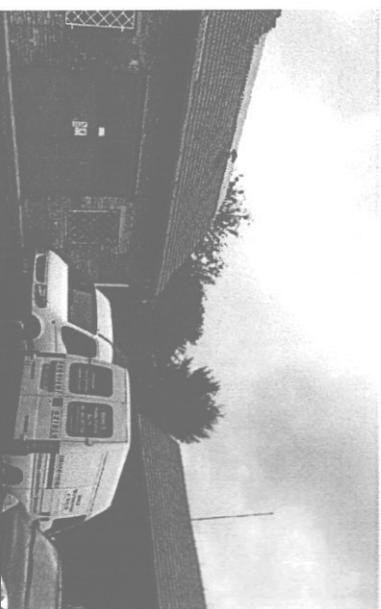
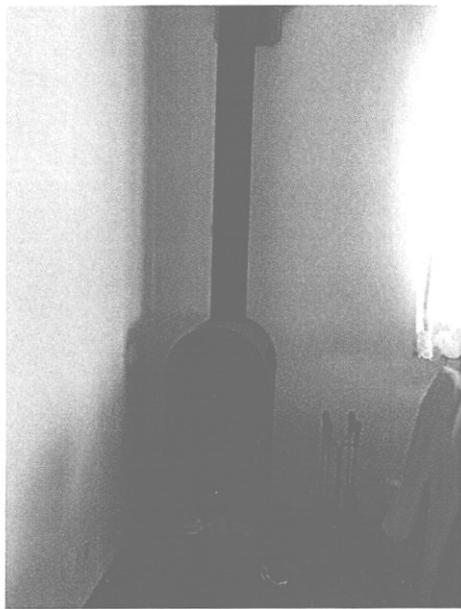
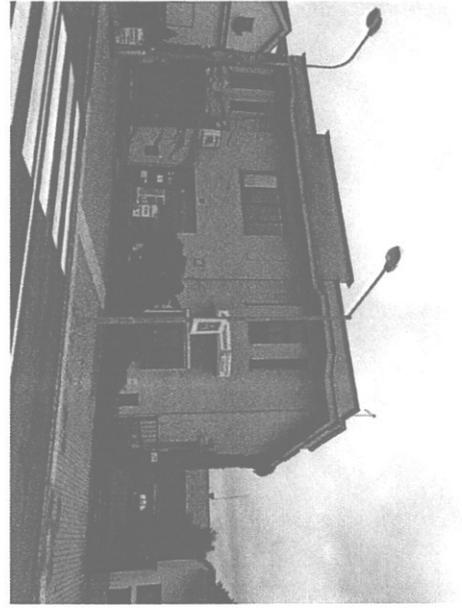
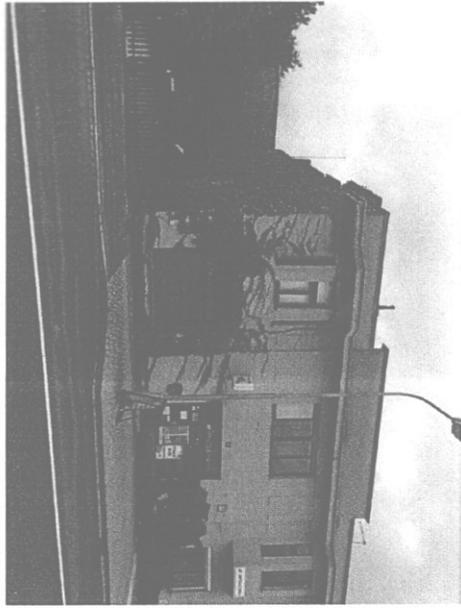
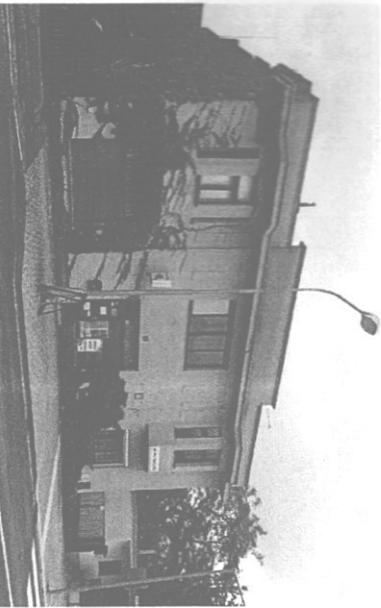
PANORAMA 3D POHLED

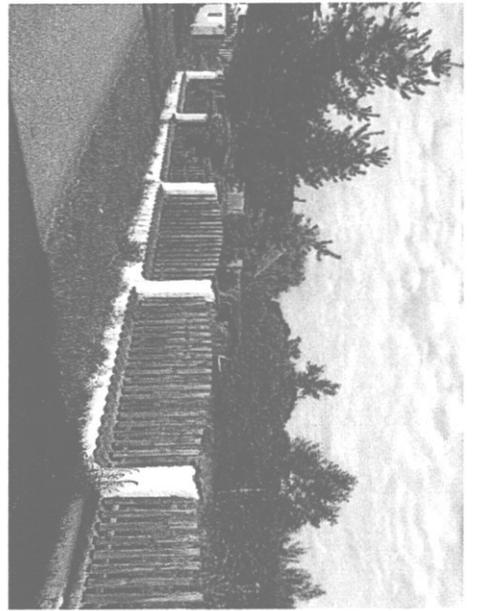
50.1182917N, 15.4766722E

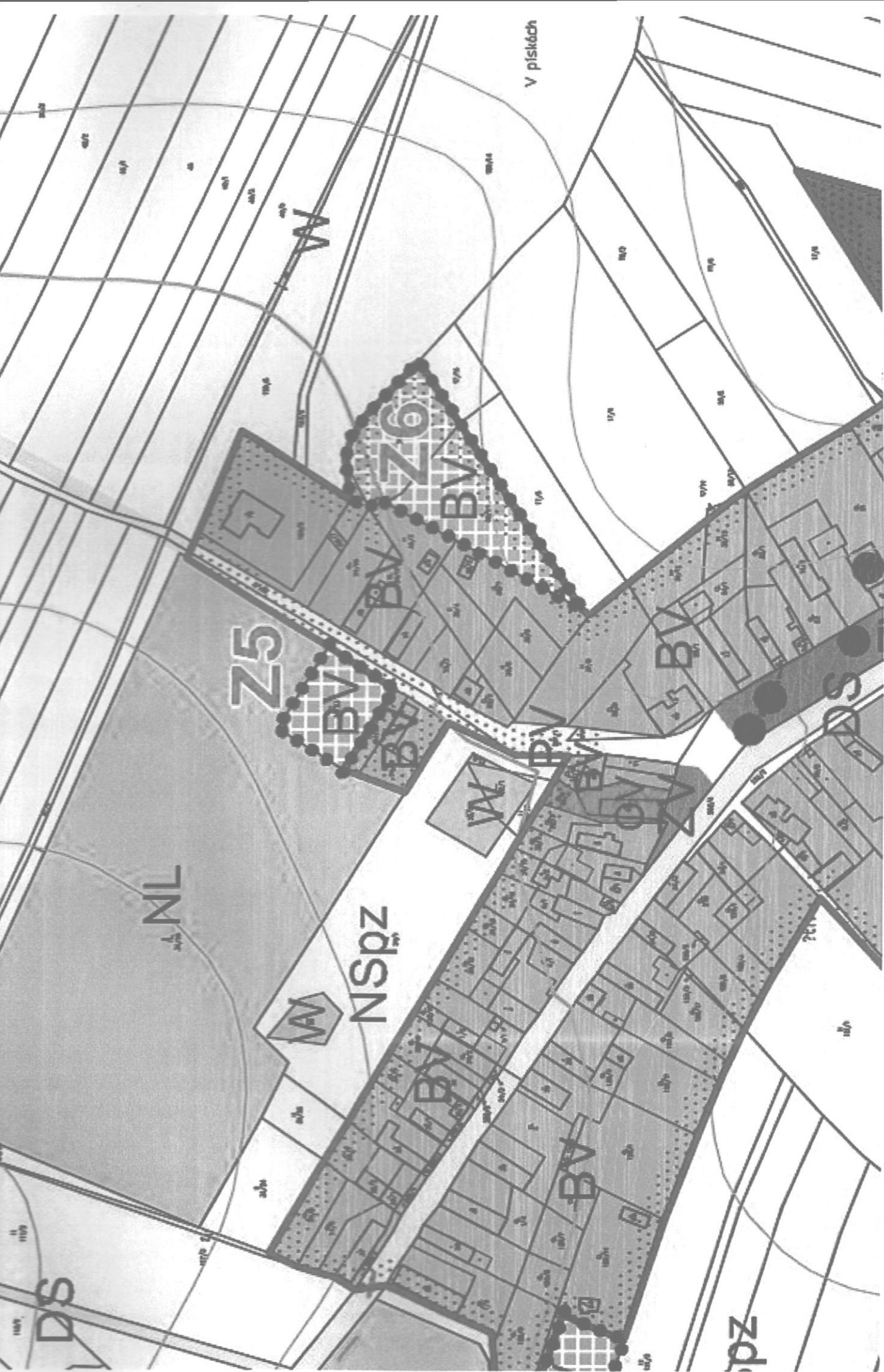
- Do plánování
- Tipy na výlet
- Přidat do oblíbených

Informace o parcele v Katastru nemovitostí

- Sdílet
- GPS
- Označit jako navštívené
- Hledat v okolí









Záznam o ověření elektronického podání doručeného na elektronickou podatelnu: Krajský soud v Hradci Králové

dle vyhlášky 259/2012 Sb.

Pořadové číslo zprávy: 68078 / 2018 Ev. číslo: c96a07a8-0d6e-4ea2-8f75-ab28636015a8
 Druh podání: Datová zpráva z ISDS ID zprávy: 578607197
 Věc: Vyjádření k žalobě/znalecký posudek

Odesílatel:

ID schránky: f4taerv Typ datové schránky: PO
 Osoba: ISALIS v.o.s. Adresa: Jankovcova 1518/2, 17000 Praha 7, CZ

Dodáno do DS dne: 24.05.2018 14:39:08 **Odesláno do DS dne:** 24.05.2018 14:39:07
 Č.j. příjemce: Č.j. odesílatele:
 Sp.zn. příjemce: KSHK 40 INS 10060 / 2017 Sp.zn. odesílatele: KSHK 40 INS 10060 / 2017
 Lhůta končí: K rukám: Ne
 Číslo zákona: Paragraf v zákoně: Odstavec paragrafu: Písmeno v paragrafu:

Ověření obálky:

Podpis je platný
 Podepsal: Informační systém datových schránek - produkční prostředí Vystavil: PostSignum Qualified CA 2
 Sériové číslo certifikátu: 2d99ea Platnost: 14.02.2018 - 06.03.2019
 Antivirový test: Proběhl v systému ISDS Obsah podání: OK
 Elektronický podpis: Platný Časové razítko: Platné (připojeno 24.05.2018 14:39:07)
 Certifikát: Ověřeno na základě CRL z 24.05.2018 13:56:24
 Datum a čas autom. ověření: 24.05.2018 14:54:54

Počet podaných příloh:1

Číslo přílohy	Výsledek	Název příl. CRL	Identifikace podepisující osoby	Identifikace vystavitele certifikátu	T	U	K	P	R	A	C	V
1		170728 Znalecky posudek MT.pdf										
Podpis není připojen (žádný podpis).					A	N	N					

Čas ověření příloh: 24.05.2018 14:54:54 Ověření příloh: ověřováno automaticky

Vysvětlení stavů při ověření příloh (vztaženo vždy k datu a času dodání):

Stav "?" znamená, že systém tuto operaci ještě neprovedl, ale provedena bude
 Stav "-" znamená, že systém tuto operaci neprovádí
 Stav "!" znamená, že systém tuto operaci nemůže provést
 Stav "*" znamená, že bylo ověřeno proti CRL z uvedeného data.

T	Technické parametry ¹ :	A=splňuje	N=nesplňuje
U	Uznávaný elektronický podpis / značka:	A=připojen	N=nepřipojen
K	Kvalifikované časové razítko:	A=připojeno	N=nepřipojeno
P	Uznáv. el. podpis kvalif. certifikát (platnost):	A=platný	N=neplatný
R	Kvalifikované časové razítko (platnost):	A=platné	N=neplatné
A	Akreditovaný poskytovatel certifik. služeb ² :	A=ano	N=ne
C	Kvalifikované časové razítko:	A=platné	N=neplatné
V	Vytvořeno před zneplatněním certifikátu:	A=ano	N=ne

¹ Technické parametry - velikost, formát, škodlivý kód.

² Stav "Z"(Zahraniční) = certifikát není od české certifikační autority

Kontrola podpisů a razítek byla provedena na základě CRL seznamů platných k datu a času ověření datové zprávy.