

## Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 11009-479/2015

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 45/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Sobůlky, č.p. 71, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 45/1), a dále pozemku p.č. St. 45/2 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku p.č. 143 - zahrada, pozemku p.č. 144/1 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1266/1 - orná půda a dále pozemku ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK) p.č. 320 a p.č. 1264/1, vše v k.ú. Sobůlky, obec Sobůlky, okres Hodonín.

### Objednavatel posudku:

JUDr. Jiří Tomek  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Třebíč  
Bráfova 471/58  
674 01 Třebíč  
IČ: 14678179  
DIČ: CZ6105050534

### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení č.j. 093 Ex 1492/11-47

### Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 19.2.2015 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 21 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 16.3.2015

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 30.1.2015 vydané Exekutorským úřadem Třebíč, **JUDr. Jiří Tomek**, č.j. **093 Ex 1492/11-47**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 45/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Sobůlky, č.p. 71, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 45/1), a dále pozemku **p.č. St. 45/2** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. 143** - zahrada, pozemku **p.č. 144/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1266/1** - orná půda a dále pozemku ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK) **p.č. 320** a **p.č. 1264/1**, vše v k.ú. Sobůlky, obec Sobůlky, okres Hodonín.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

**V zákonu č.120/2001 Sb.** o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

*“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu”* – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

**V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 věci a určí se porovnáním.”*

#### **Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 19.2.2015, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5.

části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 19.2.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 512, pro k.ú. Sobůlky, obec Sobůlky, okres Hodonín, vyhotovený objednavatelem dne 27.5.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Sobůlky, obec Sobůlky, okres Hodonín, vyhotovená znaleckým ústavem dne 19.2.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Sobůlky.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Kraj:** Jihomoravský  
**Okres:** Hodonín  
**Obec:** Sobůlky  
**Katastrální území:** Sobůlky (752151)

**List vlastnictví číslo:** 512

**Vlastník:**

Judas René  
č.p. 71, 69701 Sobůlky

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

##### **I) Rodinný dům č.p. 71 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 45/1, p.č. St. 45/2 a p.č. 143**

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený (nebylo možno přesně fyzicky zaměřit) rodinný dům bez využitého podkroví pod sedlovou střechou, krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Sobůlky, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Sobůlky č.p. 71, 697 01 Sobůlky. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 3489/27 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Sobůlky, č.p. 105, 697 01 Sobůlky.

Dle sdělení účastníka místního šetření, v obci Sobůlky je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**

##### **a) vedlejší stavby:**

Za rodinným domem (pohled z přístupové komunikace) je situována přízemní, zděná vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou.

**b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - drátěné pletivo v kovových rámech na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- kovová vrátka
- přístupový chodník betonový
- přípojky IS

**II) Pozemek p.č. 144/11**

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 144/1** - ostatní plocha, v k.ú. Sobůlky, obec Sobůlky, okres Hodonín, je situován v mírně sklonitém terénu s přístupem po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 3489/27 - ostatní plocha a přes nezpevněný pozemek p.č. 144/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Sobůlky, č.p. 105, 697 01 Sobůlky. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 5 m.

Dle sdělení účastníka místního šetření, v obci Sobůlky je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Sobůlky je pozemek veden takto:

- p.č. 144/11 - „Dk plochy klidové dopravy“

Informace získány z územního plánu obce Sobůlky, který je dostupný na aktuálních webových stránkách obce s rozšířenou působností Kyjov.

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:**

**a) vedlejší stavby:**

Na pozemku se nachází torzo bývalé garáže. Ke dni ocenění jsou zachovány pouze části obvodových stěn.

**III) Zemědělské pozemky p.č. 1266/1, PK p.č. 320 a PK p.č. 1264/1**

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1266/1** - orná půda a pozemku ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK) **p.č. 320 a p.č. 1264/1**, vše v k.ú. Sobůlky, obec Sobůlky, okres Hodonín.

Pozemek **p.č. 1266/1** - orná půda je situován v mírně sklonitém terénu s přístupem po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 3498/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Sobůlky, č.p. 105, 697 01 Sobůlky. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 200 m.

Pozemek **PK p.č. 320** je situován v severní části katastrálního území s přístupem po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 386/79 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Sobůlky, č.p. 105, 697 01 Sobůlky. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemek **PK p.č. 1264/1** je situován v západní části katastrálního území s přístupem po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 3498/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Sobůlky, č.p. 105, 697 01 Sobůlky. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Dle platného územního plánu obce Sobůlky jsou pozemky vedeny takto:

- p.č. 1266/1 - „ZPF - plochy zemědělské“
- PK p.č. 320 - „ZPF - plochy zemědělské“
- PK p.č. 1264/1 - „ZPF - plochy zemědělské“

Informace získány z územního plánu obce Sobůlky, který je dostupný na aktuálních webových stránkách obce s rozšířenou působností Kyjov.

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

- 1) Objekty
  - a) Rodinný dům č.p. 71
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky
  - b) Pozemek p.č. 144/11
  - c) Zemědělské pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezi denční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,030$$

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

##### 1.a.1) Rodinný dům č.p. 71 – § 35

###### Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha:  $13,90 \times 4,95 + 10,00 \times 4,00 = 108,81 \text{ m}^2$ Podlažnost:  $108,81 / 108,81 = 1,00$ 

###### Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba  $13,90 \times 4,95 \times 3,39 + 10,00 \times 4,00 \times 2,50 = 333,25 \text{ m}^3$ Zastřešení  $13,90 \times 4,95 \times 2,80 \times 0,50 = 96,33 \text{ m}^3$ Obestavěný prostor – celkem:  $= 429,58 \text{ m}^3$ 

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

###### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené	8,20 %	Podstandardní
2. Zdivo – zděné	21,20 %	Standardní
3. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem	7,90 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová, pultová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená, taška plechová	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – standardní plechové (žlaby, svody, parapety)	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady – z kabřince	0,50 %	Standardní
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody	1,00 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná kastlová, dřevěná zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní
16. Vytápění	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace – 230V/400V	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	3,10 %	Standardní



Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,10 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Standardní

**Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:**

**Kraj:** Jihomoravský  
**Obec:** Sobůlky  
**Počet obyvatel:** 888  
**Základní cena (ZC):** 1 901,- Kč/m<sup>3</sup>

**Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2**

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu  $I_V$  (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	$V_i$
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	I. Hodnota 1	0,00
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	0,00
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

\* Rok výstavby / kolaudace: 1945  
 Stáří stavby (y): 70  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,650

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,552

**Základní cena upravená (ZCU = ZC ×  $I_V$ ):** 1 049,35 Kč/m<sup>3</sup>

**Index trhu ( $I_T$ ):** 1,000

**Index polohy ( $I_P$ ):** 1,030

**Cena stavby určená porovnávacím způsobem:**

**CS<sub>P</sub> = OP × ZCU ×  $I_T$  ×  $I_P$  = 429,58 × 1 049,35 × 1,000 × 1,030 = 464 303,17 Kč**

**Rodinný dům č.p. 71 – určená cena: 464 303,17 Kč**

**2) Pozemky****2.a) Vyhláška 199/2014 Sb.****2.a.1) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Sobůlky  
 Název okresu: Hodonín

**Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,350,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 322,22$  Kč/m<sup>2</sup>

**Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím**

Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $vp = 541$  m<sup>2</sup>

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m<sup>2</sup>.

**Index trhu:**  $I_T = 1,000$

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

**Index polohy:**  $I_P = 1,030$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,030$

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 331,8866$  Kč/m<sup>2</sup>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
St. 45/1	Zastavěná plocha a nádvoří	178	59 075,81
St. 45/2	Zastavěná plocha a nádvoří	241	79 984,67
143	Zahrada	122	40 490,17
	Součet:	541	179 550,65

**Pozemky – určená cena:**

**179 550,65 Kč**

**2.a.2) Pozemek p.č. 144/11 – § 9****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Sobůlky

Název okresu: Hodonín

**Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,350,-$  Kč/m<sup>2</sup>**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 322,22$  Kč/m<sup>2</sup>**Index trhu:**  $I_T = 1,000$ **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$ **Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	III. Výrobní objekty	0,02
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	III. Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0,00
5 Parkovací možnosti	I. Omezené parkovací možnosti	-0,01
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná poloha	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy:  $I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,808$

**Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,808$**

**§ 9 odst. 4 – Jiné pozemky**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 78,1061 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
144/11	Ostatní plocha - jiná plocha	36	2 811,82

**Pozemek p.č. 144/11 – určená cena: 2 811,82 Kč**

**2.a.3) Zemědělské pozemky – § 6**

**§ 6 – Zemědělské pozemky**

**Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

Obce s 10–25 tisíci obyvateli – území

sousedních obcí

+ 60 %

Úprava celkem:

+ 60 % ×

1,600

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
1266/1	Orná půda	00850	346	10,08	16,1280	5 580,29
320	Pozemek (PK) - část 02212		1 349	5,82	9,3120	12 561,89
320	Pozemek (PK) - část 00850		1 043	10,08	16,1280	16 821,50
1264/1	Pozemek (PK) - část 00501		424	9,18	14,6880	6 227,71
1264/1	Pozemek (PK) - část 01911		452	9,95	15,9200	7 195,84
1264/1	Pozemek (PK) - část 00850		563	10,08	16,1280	9 080,06
Součet:			4 177			57 467,29

**Zemědělské pozemky – určená cena: 57 467,29 Kč**

**Ceny pozemků:**

- |                        |               |
|------------------------|---------------|
| a) Pozemky             | 179 550,65 Kč |
| b) Pozemek p.č. 144/11 | 2 811,82 Kč   |
| c) Zemědělské pozemky  | 57 467,29 Kč  |

**Cena pozemků činí celkem: 239 829,76 Kč**

**Cena po zaokrouhlení: 239 830,- Kč**

### 3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

#### Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

#### 1) RD Kyjov - Bohuslavice, okres Hodonín

RD 2+1 v Kyjově - Bohuslavicích, okr.Hodonín. Dům má 3 místnosti, koupelnu, suché WC, za domem je sklep a kůlna, malá předzahrádka. V domě je elektřina, topení wafky, možnost připojení na veřejnou kanalizaci. Dům se nachází v obci s veškerou občanskou vybaveností, v klidném prostředí s krásným výhledem na okolní lesy. Objekt lze využít nejen k rekonstrukci, ale i jako chalupu k rekreaci.

Nabídková CENA: 440 000,- Kč

**2) RD Nenkovice, okres Hodonín**

Rodinný dům 2+1 v obci Nenkovice s vjezdem do dvora. Celková plocha 163 m<sup>2</sup>. Obytná část domu byla zrekonstruována v roce 2011, nová plastová okna, nové rozvody el. energie, plyn, kanalizace. Dům lze vytápět lokálním plynovým topením nebo kamny na tuhá paliva. Je možná výměna za byt 1+1 v Kyjově.

Nabídková CENA: 350 000,- Kč

**3) RD Ježov, okres Hodonín**

Přízemní rodinný dům v klidné části obce Ježov s možností parkování. Dispozice: vstupní chodba, spížíka, kuchyně a dva obytné pokoje. Vedle domu je průjezd s menším sklípkem. Dům je napojen na elektřinu, vytápění jsou přes plynové vafky, voda obecní. Vedle domu je zahrada o výměře cca 900 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 350 000,- Kč

**Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek refletoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dobrá docházková vzdálenost do centra obce
- možnost napojení na kompletní IS

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>RD Kyjov - Bohuslavice, okres Hodonín</b>	
Výchozí cena (VC):	440 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	421 052,63 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Nenkovice, okres Hodonín</b>	
Výchozí cena (VC):	350 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	334 928,23 Kč
Váha (V):	1,0

<b>RD Ježov, okres Hodonín</b>	
Výchozí cena (VC):	350 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,05
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	303 030,30 Kč
Váha (V):	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu})$

Minimální jednotková cena: 303 030,30 Kč  
 Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ): 353 003,72 Kč  
 Maximální jednotková cena: 421 052,63 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:		360 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	360 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 360 000,- Kč**



## C. REKAPITULACE

---

**Obvyklá cena** (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

### I) Rodinný dům č.p. 71 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 45/1, p.č. St. 45/2 a p.č. 143

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.**

### II) Pozemek p.č. 144/11 veden v ÚP jako „Dk plochy klidové dopravy“

#### Kladné stránky předmětu ocenění:

- možné napojení na dostupné inženýrské sítě: obecní vodovod, plynové vedení, elektro, hloubková kanalizace)
- přístup je po zpevněné veřejné komunikaci

#### Záporné stránky předmětu ocenění:

- minimální občanská vybavenost obce
- přístup je po nezpevněné veřejné komunikaci
- na pozemku se nachází torzo původního objektu
- poddimenzovaná výměra stavebního pozemku ( $\Sigma$  36 m<sup>2</sup>)
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obchodovatelný**.

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky

v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 200,- Kč do 400,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 200,- Kč/m<sup>2</sup>, po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 36 m<sup>2</sup> a po zaokrouhlení se dostáváme k hodnotě ve výši **10 000,- Kč** (zaokrouhleno).

### III) Pozemky vedeny v ÚP jako „ZPF - plochy zemědělské“

#### Kladné stránky předmětu ocenění:

- nebyly zjištěny

#### Záporné stránky předmětu ocenění:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely  
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných pozemcích dané cenové kategorie je menší. Četnost realizovaných obchodů je minimální. V obdobných lokalitách není na trhu nabídka srovnatelných pozemků nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obchodovatelný**.

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 15,- Kč do 25,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při středu uvedeného rozpětí, a to ve výši 15,- Kč/m<sup>2</sup>, po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 4.177 m<sup>2</sup> se dostáváme k hodnotě ve výši **85 000,- Kč** (zaokrouhleno).

**Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:**

360 000,- + 10 000,- + 85 000,- = **455 000,- Kč**

### REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	464 300,- Kč
Cena pozemků	239 830,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>704 130,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem - Rodinný dům č.p. 71 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 45/1, p.č. St. 45/2 a p.č. 143</b>	<b>360 000,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem - Pozemek p.č. 144/11 veden v ÚP jako „Dk plochy klidové dopravy“</b>	<b>10 000,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem - Pozemky vedeny v ÚP jako „ZPF - plochy zemědělské“</b>	<b>85 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou K zástavním právům znalec nepřihlíží.</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou</b>	<b>0,- Kč</b>

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**455 000,– Kč**

**Cena slovy: čtyřistapadesátpět tisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Vítězslav Kožušník  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Hana Hrnčiarová

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 16.3.2015

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
znalecký ústav

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**  
jednatel

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 11009-479/2015 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace  
Výpis z katastru nemovitostí  
Kopie katastrální mapy