

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: 17293-44/2018

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/24 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 54 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Němčice nad Hanou, č.p. 175, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 54), v k.ú. Němčice nad Hanou, obec Němčice nad Hanou, okres Prostějov.

II) pozemku p.č. 6043 -zahrada, v k.ú. Němčice nad Hanou, obec Němčice nad Hanou, okres Prostějov.

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 1733/10-116**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 20.12.2017 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
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 23 stran a 17 stran příloh.

V Praze, dne 8.1.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 13.12.2017 vydané Exekutorským úřadem Třebíč, **JUDr. Jiří Tomek**, č.j. **093 Ex 1733/10-116**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/24 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 54 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Němčice nad Hanou, č.p. 175, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 54), v k.ú. Němčice nad Hanou, obec Němčice nad Hanou, okres Prostějov.

II) pozemku p.č. 6043 -zahrada, v k.ú. Němčice nad Hanou, obec Němčice nad Hanou, okres Prostějov.

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 přikládáná 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 20.12.2017, 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., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 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 20.12.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila 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 z domu č.p. 150.

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. 482, pro k.ú. Němčice nad Hanou, obec Němčice nad Hanou, okres Prostějov, vyhotovený objednavatelem, dne 13.12.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Němčice nad Hanou, obec Němčice nad Hanou, okres Prostějov, vyhotovený znaleckým ústavem dne 20.12.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán města Němčice nad Hanou.

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, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, 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.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou publikovány na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz.

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: Olomoucký
Okres: Prostějov
Obec: Němčice nad Hanou
Katastrální území: Němčice nad Hanou (703044)

List vlastnictví číslo: 482

Vlastníci:

- | | |
|--|--------------|
| 1. Gorondiová Kateřina
Palackého nám. 3, 79827 Němčice nad Hanou | Podíl: 5/24 |
| 2. Koloděj Pavel Mgr. Bc.
Ph.D. MBA, Makovského 1177/1, Řepy, 16300 Praha 6 | Podíl: 25/48 |
| 3. Kroupová Jana
Kovářská 10/16, 76701 Kroměříž | Podíl: 5/24 |
| 4. Vavřík Stanislav
Haškova 752/41, Ráj, 73401 Karviná | Podíl: 1/16 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Objekt č.p. 175 - bydlení s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 54

Jedná se o pravděpodobně nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva se dvěma nadzemními podlažními bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou standardní krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Němčice nad Hanou, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Žabák 175, 798 27 Němčice nad Hanou. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě. Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 3674/5 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Němčice nad Hanou, Palackého nám. 3, 798 27 Němčice nad Hanou.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro (odpojeno) a obecní vodovod. Dle informací ČSÚ v obci Němčice nad Hanou je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace a plynové vedení.

Objekt pravděpodobně sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 1+1. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinnou předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 120 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností a běžnou údržbou, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav).

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- přípojky IS

Z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně fyzicky zaměřit a identifikovat případné vedlejší stavby, venkovní úpravy a další příslušenství stavby hlavní.

II) Pozemek p.č. 6043 - zahrada

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/24 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 6043** -zahrada, v k.ú. Němčice nad Hanou, obec Němčice nad Hanou, okres Prostějov, který je situován mimo zastavěnou část města Němčice nad Hanou. Pozemek je situován v rovinném terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 6855 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 779 00 Olomouc.

Dle informací ČSÚ v obci Němčice nad Hanou je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Němčice nad Hanou je pozemek zahrnut v plochách jako: „Užitková zeleň“.

Informace získány z WWW stránek města Němčice nad Hanou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo s kovovými sloupky
- dřevěná vrata

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

Objekt č.p. 175 - bydlení s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 54

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 175
- 2) Pozemky
 - a) Pozemek
- 3) Ocenění porovnávací metodou

Pozemek p.č. 6043 - zahrada

- 1) Pozemky
 - a) Pozemek
- 4) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 5/24 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
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 s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	II. Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,744$$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
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. Reziidenční 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	0,01
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,040$$

Ocenění

Objekt č.p. 175 - bydlení s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 54

1) Objekty

1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 175 – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	6,55×8,16	=	53,45 m ²
II.NP	6,55×8,16	=	53,45 m ²
Součet:		=	106,90 m ²

Podlažnost: 106,90 / 53,45 = 2,00

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	6,55×8,16×4,34	=	231,96 m ³
Zastřešení	6,55×8,16×2,50×0,50	=	66,81 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	298,77 m ³

Rodinný dům: typ B

Konstrukce: zděná

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

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené s částečnou izolací	7,10 %	Podstandardní
2. Zdivo – smíšené	22,30 %	Podstandardní
3. Stropy	8,40 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
4. Střecha – vaznicová sedlová	5,20 %	Standardní
5. Krytina – standardní	3,20 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody, parapety)	0,80 %	Standardní
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	6,20 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenné hladké (poškozené)	3,10 %	Podstandardní
9. Vnější obklady	0,40 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody	2,40 %	Standardní
12. Dveře	3,30 %	Standardní
13. Okna – dřevěná zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,10 %	Standardní
16. Vytápění	4,40 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,10 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody	3,00 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,80 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	2,80 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	5,10 %	Standardní
25. Záchod	0,40 %	Standardní
26. Ostatní	3,60 %	Standardní

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj:	Olomoucký
Obec:	Němčice nad Hanou
Počet obyvatel:	1 979
Základní cena (ZC):	2 407,- Kč/m ³

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

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) 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	B
1 Druh stavby	II. Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2 Provedení obvodových stěn	I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
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 ²	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	I. Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	-0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

* Rok výstavby / kolaudace:	1897
Stáří stavby (y):	120
Koeficient pro úpravu (s):	0,600

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,355

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 854,49 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,744

Index polohy (I_P): 1,040

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_p = OP × ZCU × I_T × I_P = 298,77 × 854,49 × 0,744 × 1,040 = 197 537,82 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 5 / 24
Cena po úpravě: = **41 153,71 Kč**

Rodinný dům č.p. 175 – zjištěná cena: **41 153,71 Kč**

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

2.1.a) Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Němčice nad Hanou

Název okresu: Prostějov

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01

4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6	Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,339,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 529,-$ Kč/m²

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

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

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 54$ m²

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m².

Index trhu: $I_T = 0,744$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
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: $I_P = 1,040$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,774$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 409,4460$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 54	Zastavěná plocha a nádvoří	54	22 110,08

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: $\times \frac{5}{24}$
Cena po úpravě: = 4 606,27 Kč

Pozemek – zjištěná cena: 4 606,27 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 inzercí 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, přihraničí, 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 Lobodice, okres Přerov

Přízemní cihlový domek 3+1 se zahradou, který je určen k rekonstrukci. V obci se nachází pošta, školka, škola, MHD a vlaková zastávka. Nemovitost se nachází v klidném místě na konci obce.

Nabídková CENA: 340 000,- Kč

2) RD Polkovice, okres Přerov

Koncový, řadový rodinný dům k rekonstrukci o dispozici 1+1 s dvorkem a zahradou. Rekonstrukcí je možné obytnou plochu rozšířit o jeden až dva pokoje, popřípadě je možná půdní vestavba.

Nad 1.NP je prostorná půda s železobetonovým stropem. Střecha je kryta starší betonovou krytinou. Původní okna byla vyměněna za plastová, včetně vchodových dveří, topení je el. přímotopy. V domě nejsou zavedeny žádné inženýrské sítě, mimo elektrické energie. Veškeré sítě se nachází před domem (voda i plyn).

Nabídková CENA: 360 000,- Kč

3) RD Lobodice, okres Přerov

Rodinný dům s garáží a pozemkem v obci Lobodice. Jedná se o nízkopodlažní, samostatně stojící rodinný dům v klidné části obce se slepou ulicí a výhledem na rybník. Dispozičně řešený jako 3+1 s podlahovou plochou 90 m² a možností půdní vestavby. RD je určen ke kompletní rekonstrukci popř. demolici. Před domem je dvorek s garáží.

Nabídková CENA: 430 000,- 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 reflektoval 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:

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- dobrá docházková vzdálenost k objektům občanské vybavenosti
- dobrá docházková vzdálenost do centra města
- možnost napojení na kompletní IS
- dobrá občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt bez garáže, garážového stání
- údržba a stavebně technický stav na špatné úrovni
- žádný přilehlý pozemek (pouze pozemek pod stavbou)
- 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 je obtížně obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Lobodice, okres Přerov	
Výchozí cena (VC):	340 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	0,95
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	325 358,85 Kč
Váha (V):	1,0
RD Polkovice, okres Přerov	
Výchozí cena (VC):	360 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	0,95
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	313 179,64 Kč
Váha (V):	1,0

RD Lobodice, okres Přerov	
Výchozí cena (VC):	430 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy} :	0,95
$K_{\text{vybavení}}$:	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$:	1,10
$K_{\text{konstrukce}}$:	1,00
K_{pozemku} :	1,05
$K_{\text{technického stavu}}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	391 888,81 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	313 179,64 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	343 475,77 Kč
Maximální jednotková cena:	391 888,81 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	345 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 345 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 5 / 24
Cena po úpravě:	= 71 875,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 5/24 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	× 0,800
Cena po úpravě:	= 57 500,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 60 000,- Kč

Pozemek p.č. 6043 - zahrada**1) Pozemky****3.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****3.1.a) Pozemek – § 6****§ 6 – Zemědělské pozemky**

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
6043	Zahrada - část	35600	195	15,77	15,7700	3 075,15
6043	Zahrada - část	30100	275	19,13	19,1300	5 260,75
Součet:			470			8 335,90

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	5 / 24
Cena po úpravě:	=	1 736,65 Kč

Pozemek – zjištěná cena: 1 736,65 Kč

4) 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 inzercí 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, přihraničí, 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) Pozemek Kojetín - Kovalovice, okres Přerov

Pozemek v k.ú. Kovalovice, obec Kojetín o velikosti 820m². Pozemek je využívána jako ovocný sad. Na pozemku se nachází zemědělská budova bez čp./če.. Pozemek v klidné části obce v blízkosti lesa.

Nabídková CENA: 150 000,- Kč

2) Pozemek Kroměříž - Hradisko, okres Kroměříž

Pozemek o výměře 1001m², který je vhodný k rekreaci a využití jako zahrada s možností výstavby chaty. Nemovitost se nachází v místní části Kroměříž - Hradisko. V okolí se nachází z části zastavěné území a parcela je vedena jako plocha venkovského bydlení.

Nabídková CENA: 245 000,- Kč

3) Pozemek Dřínov, okres Kroměříž

Pozemek v obci Dřínov u Kroměříže o ploše 838 m². Na pozemku jsou vzrostlé stromy, lze ho využívat jako zahradu.

Nabídková CENA: 250 000,- Kč

4) Pozemek Otaslavice, okres Prostějov

Zahrada o celkové výměře cca 1 100 m² v obci Otaslavice, okres Prostějov. Zahrada je oplocená, příjezdová cesta obecní, nezpevněná.

Nabídková CENA: 350 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- kompletní občanská vybavenost města
- přístup k pozemku je po zpevněné komunikaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 170,- do 300,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr hodnot adjustovaných porovnatelných vzorků a to ve výši **250,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	$K_{stavební}$ <i>připravenosti</i>	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Kojetín - Kovalovice, okres Přerov				150 000,- Kč	820,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	174,22 Kč	1,0
Pozemek Kroměříž - Hradisko, okres Kroměříž				245 000,- Kč	1 001,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	233,10 Kč	1,0
Pozemek Dřínov, okres Kroměříž				250 000,- Kč	838,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	284,12 Kč	1,0
Pozemek Otaslavice, okres Prostějov				350 000,- Kč	1 100,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	303,03 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena za m²: 174,22 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 248,62 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 303,03 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 250,- Kč

Jednotkové množství:	×	470,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	117 500,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	5 / 24
Cena po úpravě:	=	24 479,17 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 5/24 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě:	=	19 583,34 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): **20 000,- 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 postiženy 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) Objekt č.p. 175 - bydlení s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 54

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. 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 **obtížně 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.

Obvyklá hodnota objektu č.p. 175 - bydlení včetně příslušenství a pozemku činí:

60 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Pozemek p.č. 6043 - zahrada

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 nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně 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.

Obvyklá hodnota pozemku p.č. 6043 činí:

20 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

60 000,- + 20 000,- = 80 000,- Kč

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	41 154,- Kč
Cena pozemků	6 343,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	47 497,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	80 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

80 000,- Kč

Cena slovy: osmdesát tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 8.1.2018

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. 17293-44/2018 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
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy