

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: 19664-699/2019

O ceně nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. 314/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Holubice, č.p. 91, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 314/1), a dále pozemku **p.č. 314/2** - zahrada, vše v k.ú. Holubice, obec Holubice, okres Vyškov.

II) pozemku ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (**PK**) **p.č. 431/24**, v k.ú. Holubice, obec Holubice, okres Vyškov.

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 335/16-84**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 2.5.2019 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 22 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 15.5.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 23.4.20119 vydané Exekutorským úřadem Třebíč, **JUDr. Jiří Tomek**, č.j. **093 EX 335/16-84**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. 314/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Holubice, č.p. 91, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 314/1), a dále pozemku **p.č. 314/2** - zahrada, vše v k.ú. Holubice, obec Holubice, okres Vyškov.

II) pozemku ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (**PK**) **p.č. 431/24**, v k.ú. Holubice, obec Holubice, okres Vyškov.

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 2.5.2019, 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., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 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 2.5.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka a syna povinné pana Kiliana, který neumožnil prohlídku předmětu ocenění.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

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. 551, pro k.ú. Holubice, obec Holubice, okres Vyškov, vyhotovený objednavatelem dne 23.4.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Holubice, obec Holubice, okres Vyškov, vyhotovené znaleckým ústavem dne 2.5.2019, 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 obce Holubice.

Znalecký posudek č. 14059-1173/2016 ze dne 15.7.2016, vypracovaný našim Znaleckým ústavem pro účely jiného exekučního řízení.

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.**

Fotodokumentace vnitřního vybavení použita v tomto Znaleckém posudku byla pořízena pro účely jiného exekučního řízení.

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: Vyškov
Obec: Holubice
Katastrální území: Holubice (777871)

List vlastnictví číslo: 551

Vlastník: Kiliánová Karolina, č. p. 91, 68351 Holubice

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Rodinný dům č.p. 91 s příslušenstvím a pozemky p.č. 314/1 a p.č. 314/2

Jedná se o přízemní, nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru velkého písmene „L“, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Holubice, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Holubice 91, 683 51 Holubice. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace, parkoviště). Pozemky leží v rovinném až mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 265/1 - ostatní plocha a p.č. 315 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Holubice, č.p. 61, 683 51 Holubice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 2+1 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření z roku 1936. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2000 proběhla kompletní modernizace vnitřního vybavení rodinného domu a část oken byla vyměněna za nová. V roce 2007 byl z části objekt zateplen. 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, vlevo (pohled z přístupové komunikace), je situován dřevěný přístřešek s pultovou střechou krytou eternitovými šablonami, na který vlevo navazuje přízemní vedlejší stavba s pultovou střechou krytou taškou pálenou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo v kovových rámech na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- oplocení - zídka
- vrátka z ocelové konstrukce 2x
- zpevněné plochy (betonové)
- studna
- přípojky IS

II) Pozemek (PK) p.č. 431/24

Jedná se o ocenění nemovité věci sestávající z pozemku ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK) p.č. 431/24, v k.ú. Holubice, obec Holubice, okres Vyškov, který je situován v odlehlé, jihovýchodní části katastrálního území s přístupem po nezpevněných pozemcích. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

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

Rodinný dům č.p. 91 s příslušenstvím a pozemky p.č. 314/1 a p.č. 314/2

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 91
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

Pozemek (PK) p.č. 431/24

- 1) Pozemky
 - a) Pozemek
- 2) 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 _i |
|--|--|----------------|
| 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 stavba stejného vlastníka, 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) | 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 |
| 7 Význam obce | znak se neposuzuje | 1,00 |
| 8 Poloha obce | znak se neposuzuje | 1,00 |
| 9 Občanská vybavenost obce | znak se neposuzuje | 1,00 |

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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. Rezidenční 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

Rodinný dům č.p. 91 s příslušenstvím a pozemky p.č. 314/1 a p.č. 314/2

1) Objekty

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 91 – § 35

Podlaží:

I.NP

$$\text{Zastavěná plocha: } 13,46 \times 5,82 + 4,73 \times 5,00 = 101,99 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlažnost: } 101,99 / 101,99 = 1,00$$

Obestavěný prostor (OP):

| | | | |
|------------------------------|--|---|-----------------------------|
| Vrchní stavba | $(13,46 \times 5,82 + 4,73 \times 5,00) \times 2,69$ | = | 274,35 m ³ |
| Zastřešení | $(13,46 \times 5,82 + 4,73 \times 5,00) \times 2,51 \times 0,50$ | = | 127,99 m ³ |
| Obestavěný prostor – celkem: | | = | <u>402,34 m³</u> |

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 | Podíl |
|--|------------|---------------|-------|
| 1. Základy – smíšené bez izolace | 8,20 % | Podstandardní | |
| 2. Zdivo – smíšené | 21,20 % | Podstandardní | |
| 3. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem | 7,90 % | Standardní | |
| 4. Střecha – vaznicová sedlová | 7,30 % | Standardní | |
| 5. Krytina – taška pálená | 3,40 % | Standardní | |
| 6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody, parapety) | 0,90 % | Standardní | |
| 7. Vnitřní omítky – vápenné hladké | 5,80 % | Standardní | |

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení | Podíl |
|--|------------|--------------------------|--------------|
| 8. Fasádní omítky – kontaktní zateplovací systém – vápenné hladké | 2,80 % | Standardní Standardní | 20 % 80 % |
| 9. Vnější obklady | 0,50 % | Nevyskytuje se | |
| 10. Vnitřní obklady – keramické (kuchyně, koupelny, WC) | 2,30 % | Standardní | |
| 11. Schody | 1,00 % | Nevyskytuje se | |
| 12. Dveře – dřevěné náplňové do dřevěných zárubní | 3,20 % | Standardní | |
| 13. Okna – dřevěná zdvojená, dřevěná kastlová | 5,20 % | Standardní | |
| 14. Podlahy obytných místností – plovoucí podlahy, keramická dlažba | 2,20 % | Standardní | |
| 15. Podlahy ostatních místností – keramická dlažba | 1,00 % | Standardní | |
| 16. Vytápění – ústřední plynovým kotlem | 5,20 % | Standardní | |
| 17. Elektroinstalace – 230/400V | 4,30 % | Standardní | |
| 18. Bleskosvod | 0,60 % | Nevyskytuje se | |
| 19. Rozvod vody – studená i teplá | 3,20 % | Standardní | |
| 20. Zdroj teplé vody – plynový kotel (současně pro vytápění) | 1,90 % | Standardní | |
| 21. Instalace plynu – ano (zemní plyn) | 0,50 % | Standardní | |
| 22. Kanalizace – kompletní odkanalizování | 3,10 % | Standardní | |
| 23. Vybavení kuchyně – elektrický sporák | 0,50 % | Podstandardní | |
| 24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo, sprchový kout | 4,10 % | Standardní | |
| 25. Záchod – splachovací WC | 0,30 % | Standardní | |
| 26. Ostatní | 3,40 % | Nevyskytuje se | |

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

| | |
|----------------------------|---------------------------|
| Kraj: | Jihomoravský |
| Obec: | Holubice |
| Počet obyvatel: | 1 238 |
| Základní cena (ZC): | 1 806,- Kč/m ³ |

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

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl zjištěn při místním 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 | 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 | I. Hodnota 1 | 0,00 |
| 5 Napojení na veřejné sítě (přípojky) | V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan | 0,08 |
| 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 | III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | 0,85* |

* Rok výstavby / kolaudace: 1936
 Stáří stavby (y): 83
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,500

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 903,- Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 1,030

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 402,34 \times 903,- \times 1,000 \times 1,030 = 374\ 212,41\ Kč$

Rodinný dům č.p. 91 – zjištěná cena: 374 212,41 Kč

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Holubice

Název okresu: Vyškov

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 | 0,70 |
| 3 Poloha obce | III. Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně | 1,02 |
| 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. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) | 0,98 |

služby, nebo sportovní nebo kulturní
zařízení)

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,275,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 593,-$ 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: $v_p = 261$ m²

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

Index trhu: $I_T = 1,000$

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 pásma | 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: $ZCU = ZC \times I = 610,7900$ Kč/m²

| Parc. č. | Název | Výměra [m ²] | Cena [Kč] |
|----------|----------------------------|--------------------------|------------|
| 314/1 | Zastavěná plocha a nádvoří | 210 | 128 265,90 |
| 314/2 | Zahrada | 51 | 31 150,29 |
| | Součet: | 261 | 159 416,19 |

Pozemky – zjištěná cena: 159 416,19 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, 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 Habrovany, okres Vyškov

RD s minimálně dvěma bytovými jednotkami nacházející se v centru obce Habrovany. Zemědělská usedlost má prostorný dvůr s vlastním komfortním vjezdem přes dvůr až na hranice pozemku, usedlost sestává z hlavní budovy, vjezdu a dalších drobnějších hospodářských objektů, skladovacích a technických místností, chlévů a zahrady, obestavěnou zdí do silnice. Budovy jsou zděné a více než 100 let staré. Celková plocha pozemku činí cca 650 m². Dům je vytápěný plynovým kotlem, ale i lokálně na tuhá paliva, ohřev vody přes plynový bojler, možnost napojení na obecní vodovod i kanalizaci, na pozemku je vlastní studna.

Nabídková CENA: 2 500 000,- Kč

2) RD Mokrý-Horákov - Horákov, okres Brno-venkov

RD o aktuální dispozici 1+1 (+2) s možností přestavby (k dispozici je návrh rekonstrukce). Nemovitost má předzahrádku (32 m²), menší dvorek (56 m²) a krásnou terasovitou zahradu (222 m²) v centrální, ale velice klidné části Horákova (část obce Mokrý - Horákov). Přízemní, řadový domek o užitné ploše cca 80 m² má klasickou sedlovou střechu. Nemovitost má půdorys ve tvaru písmene L, uliční šíře činí 8,8 m. Na současnou obytnou část, kterou tvoří předsíň, dva pokoje a koupelna s WC navazují směrem do dvora dvě nově přistavené místnosti, pod kterými se nachází sklep s klenbovým stropem, jenž je vyhlouben ve skále. V domě je rozvedena elektřina, voda je k dispozici z veřejného vodovodu. Odpady jsou svedeny do veřejné kanalizace, vedení se zemním plynem se nachází přímo před domem. V současné době je vytápění řešeno akumulací kamny, ale existuje možnost vytápění i pevnými palivy.

Nabídková CENA: 2 200 000,- Kč

3) RD Vážany nad Litavou, okres Vyškov

RD o velikosti 3+1 v obci Vážany nad Litavou. Řadový, přízemní rodinný dům s malým dvorkem a předzahrádkou. Dům je napojen na obecní studnu, elektřinu, obecní kanalizaci, plyn je cca 5 m od domu. Vytápění je řešeno ústředně a to elektrickým kotlem. Na dvorku je malé posezení, technický prostor a vstup do sklepa. Nemovitost má 2 průchozí a 1 samostatný pokoj, kuchyni, vstupní chodbu, koupelnu, samostatné WC a komoru.

Nabídková CENA: 2 180 000,- 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 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:

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- možnost napojení na kompletní IS

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt bez garáže, garážového stání
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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 obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

| RD Habrovany, okres Vyškov | |
|---|-----------------|
| Výchozí cena (VC): | 2 500 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,05 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 1,05 |
| K _{technického stavu} : | 0,95 |
| Jednotková cena (JC): | 2 386 919,68 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |
| RD Mokrá-Horákov - Horákov, okres Brno-venkov | |
| Výchozí cena (VC): | 2 200 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,05 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 1,05 |
| K _{technického stavu} : | 1,00 |
| Jednotková cena (JC): | 1 995 464,85 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |

| RD Vážany nad Litavou, okres Vyškov | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Výchozí cena (VC): | 2 180 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,05 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 1,00 |
| K _{technického stavu} : | 1,05 |
| Jednotková cena (JC): | 1 977 324,26 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |

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

| | |
|--|-----------------|
| Minimální jednotková cena: | 1 977 324,26 Kč |
| Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$): | 2 119 902,93 Kč |
| Maximální jednotková cena: | 2 386 919,68 Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | |
|----------------------------|------------------|
| Stanovená jednotková cena: | 2 120 000,- Kč |
| Jednotkové množství: | × 1,00 |
| Porovnávací hodnota: | = 2 120 000,- Kč |

Výsledná porovnávací hodnota: 2 120 000,- Kč

Pozemek (PK) p.č. 431/24

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Pozemek – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

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

| | | | |
|---|---|------|---------|
| Obce s 5–10 tisíci obyvateli – sousední k. ú. | + | 40 % | |
| Úprava celkem: | + | 40 % | × 1,400 |

| Parc. č. | Název | BPEJ | Výměra [m ²] | Zákl. cena [Kč/m ²] | | Cena [Kč] |
|----------|---------------------------|-------|--------------------------|---------------------------------|----------|-----------|
| | | | | základní | upravená | |
| 431/24 | Pozemek (PK) - část 22051 | 22051 | 1 399 | 6,10 | 8,5400 | 11 947,46 |
| 431/24 | Pozemek (PK) - část 22011 | 22011 | 3 200 | 7,26 | 10,1640 | 32 524,80 |
| Součet: | | | 4 599 | | | 44 472,26 |

Pozemek – zjištěná cena: 44 472,26 Kč

2) 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, 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) Pozemek Pozořice, okres Brno-venkov

Pozemek o celkové výměře 1.197 m² nacházející se v katastrálním území Pozořice okres Brno-venkov. Jedná se o podlouhlou parcelu orné půdy.

Nabídková CENA: 37 931,- Kč

2) Pozemek Hoštěnice, okres Brno-venkov

Pozemek v katastrálním území Hostěnice, v okrese Brno-venkov, hned vedle chatové oblasti. Jedná se o jednu parcelu trvalého travního porostu o výměře 9.651 m².

Nabídková CENA: 260 000,- Kč

3) Pozemek Rousínov - Královopolské Vážany, okres Vyškov

Pozemky v katastrálním území Královopolské Vážany, okres Vyškov. Prodávaná výměra činí 20.939 m² obhospodařované orné půdy, 436 m² trvalého travního porostu, 406 m² ostatní plochy.

Nabídková CENA: 648 000,- Kč

4) Pozemek Račice-Pístovice - Pístovice, okres Vyškov

Pozemky k.ú. Pístovice (okr. Vyškov). Pozemky jsou zapsány na LV č. 1464 a celková výměra činí 41.385 m².

Nabídková CENA: 1 117 395,- 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 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:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- v současné době pozemek využitelný pouze pro zemědělské účely

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 25,- do 30,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **28,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

| Název | | Výchozí cena (VC) | Množství (M) |
|---|----------------------|----------------------|--------------------------|
| K_{polohy} | $K_{objektivizační}$ | Jednotková cena (JC) | Váha (V) |
| Pozemek Pozořice, okres Brno-venkov | | 37 931,- Kč | 1 197,00 m ² |
| 1,00 | 1,05 | 30,18 Kč | 1,0 |
| Pozemek Hoštěnice, okres Brno-venkov | | 260 000,- Kč | 9 651,00 m ² |
| 1,00 | 1,05 | 25,66 Kč | 1,0 |
| Pozemek Rousínov - Královopolské Vážany, okres Vyškov | | 648 000,- Kč | 21 375,00 m ² |
| 1,00 | 1,05 | 28,87 Kč | 1,0 |
| Pozemek Račice-Pístovice - Pístovice, okres Vyškov | | 1 117 395,- Kč | 41 385,00 m ² |
| 1,00 | 1,05 | 25,71 Kč | 1,0 |

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

| | |
|---|----------|
| Minimální jednotková cena za m ² : | 25,66 Kč |
| Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): | 27,61 Kč |
| Maximální jednotková cena za m ² : | 30,18 Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | |
|---|---------------------------|
| Stanovená jednotková cena za m ² : | 28,- Kč |
| Jednotkové množství: | × 4 599,00 m ² |
| Porovnávací hodnota: | = 128 772,- Kč |

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 130 000,- 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.

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.

I) Rodinný dům č.p. 91 s pozemky p.č. 314/1 a p.č. 314/2 a s příslušenstvím

Obvyklá hodnota RD č.p. 91 s pozemky a s příslušenstvím činí:
2 120 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Pozemek (PK) p.č. 431/24

Obvyklá hodnota pozemku (PK) p.č. 431/24 činí:
130 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:
2 120 000,- + 130 000,- = 2 250 000,- Kč

REKAPITULACE

| | |
|---|-----------------------|
| Ceny podle cenového předpisu | |
| Cena objektů | 374 212,- Kč |
| Cena pozemků | 203 888,- Kč |
| Celková cena podle cenového předpisu | 578 100,- Kč |
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem | 2 250 000,- Kč |
| Movité věci | 0,- Kč |
| Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou* K zástavním právům znalec nepřihlíží. | 0,- Kč |
| Závady (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

2 250 000,- Kč

Cena slovy: dvěmilionydvěstěpadesát tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 15.5.2019

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. 19664-699/2019 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

Kopie katastrální mapy