

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, 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: 20942-331/2020

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 205** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Janov, č.p. 179, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 205), pozemku **p.č. 249/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 249/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 250** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 251/2** - zahrada, pozemku **p.č. 251/4** - zahrada a pozemku **p.č. 267/1** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Janov u Hřenska, obec Janov, okres Děčín.

### Objednatel posudku:

Mgr. Marcel Kubis  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk  
Masarykovo nám. 44/4  
789 01 Zábřeh na Moravě  
IČ: 72043202  
DIČ: CZ7803135681

### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřebu  
exekučního řízení **č.j. 139 EX 26529/11-121**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 25.2.2020 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 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 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 22 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 20.3.2020

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 28.1.2020 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 26529/11-121**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 205** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Janov, č.p. 179, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 205), pozemku **p.č. 249/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 249/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 250** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 251/2** - zahrada, pozemku **p.č. 251/4** - zahrada a pozemku **p.č. 267/1** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Janov u Hřenska, obec Janov, okres Děčín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitosti. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitosti, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitostí nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitosti, a o právech a závadách s nemovitostí spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. 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 25.2.2020, 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., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 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 nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

## **2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 25.2.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

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 z rodinného domu č.p. 118.

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 posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 479, pro k.ú. Janov u Hřenska, obec Janov, okres Děčín, vyhotovený objednavatelem dne 28.1.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Janov u Hřenska, obec Janov, okres Děčín, vyhotovená znaleckým ústavem dne 25.2.2020, 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.

Informace o územním plánu obce.

Znalecký posudek č. 12744-2214/2015 ze dne 1.12.2015, 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](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:** Ústecký  
**Okres:** Děčín  
**Obec:** Janov  
**Katastrální území:** Janov u Hřenska (743763)

**List vlastnictví číslo:** 479

**Vlastník:**

Pech Josef  
č. p. 179, 40502 Janov

## 5. Celkový popis nemovitých věcí

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. St. 205** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Janov, č.p. 179, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 205), pozemku **p.č. 249/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 249/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 250** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 251/2** - zahrada, pozemku **p.č. 251/4** - zahrada a pozemku **p.č. 267/1** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Janov u Hřenska, obec Janov, okres Děčín.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že výše uvedený objekt je v havarijním, stavebně technickém stavu (narušené svislé, vodorovné i střešní konstrukce). Dále jsou tedy předmětem vyhodnocení (v obvyklé hodnotě) pouze pozemky (na torzo stavebního objektu je nahlíženo jako na příslušenství k pozemku p.č. St. 205).

Předmětem ocenění jsou nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. St. 205** - zastavěná plocha a nádvoří, **p.č. 249/1** - trvalý travní porost, **p.č. 249/2** - ostatní plocha, **p.č. 250** - ostatní plocha, **p.č. 251/2** - zahrada, **p.č. 251/4** - zahrada, **p.č. 267/1** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Janov u Hřenska, obec Janov, okres Děčín, které jsou situovány v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po nezpevněném pozemku p.č. 230/3 - zahrada, který je ve vlastnictví jiných subjektů (**přístup není právně zajištěn**).

Dle vyjádření pracovníka obecního úřadu, obec Janov nemá ke dni ocenění schválený a platný územní plán. Na pozemcích se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Na pozemku p.č. 251/2 se nachází přízemní, dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou provizorní krytinou z PVC, která je ve špatném stavebně-technickém stavu.

Na pozemku p.č. St. 205 se nachází přízemní objekt dřevěné konstrukce pod sedlovou střechou, při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že výše uvedený objekt je v havarijním, stavebně technickém stavu (narušené svislé, vodorovné i střešní konstrukce).

Ocenění je provedeno dle skutečného, zjištěného stavu.

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

## **6. Obsah posudku**

### **Nemovitě věci evidované na LV č. 479, v k.ú. Janov u Hřenska**

- 1) Objekty
  - a) Rodinný dům č.p. 179
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky

### **Komparativní metoda - stavební pozemky**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

### **Komparativní metoda - zahrady**

- 1) 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 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:**

U znaku 11. uvažováno s maximálním negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť k předmětu ocenění není po právní stránce zajištěn přístup, okolní pozemky jsou ve vlastnictví jiných vlastníků (soukromých osob).

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná 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	I. Vlivy snižující cenu	-0,30

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,717$$



**Ocenění****Nemovité věci evidované na LV č. 479, v k.ú. Janov u Hřenska****1) Objekty****1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.1.a) Rodinný dům č.p. 179 – § 35****Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha:  $12,04 \times 5,47 + 14,90 \times 1,36 + 4,13 \times 1,04 + 1,16 \times 0,93 = 91,50 \text{ m}^2$ Podlažnost:  $91,50 / 91,50 = 1,00$ **Obestavěný prostor (OP):**

Vrchní stavba	$12,04 \times 5,47 \times 3,46 + 14,90 \times 1,36 \times 3,52 + 4,13 \times 1,04 \times 2,39 + 1,16 \times 0,93 \times 2,08$	=	$311,71 \text{ m}^3$
Zastřešení	$12,04 \times 5,47 \times 2,76 \times 0,50$	=	$90,89 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor – celkem:		=	$402,60 \text{ m}^3$

**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 – dřevěné (roubenené)	21,20 %	Podstandardní
3. Stropy – dřevěné trámové bez podhledu	7,90 %	Podstandardní
4. Střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – břidlicové šablony	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,90 %	Nevyskytuje se
7. Vnitřní omítky – běžný nátěr	5,80 %	Podstandardní
8. Fasádní omítky – běžný nátěr	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody – dřevěné s dřevěnými stupni a se zábradlím	1,00 %	Standardní
12. Dveře – dřevěné do dřevěných zárubní	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná jednoduchá	5,20 %	Podstandardní
14. Podlahy obytných místností – prkenné (původní)	2,20 %	Podstandardní
15. Podlahy ostatních místností – prkenné (původní)	1,00 %	Podstandardní
16. Vytápění	5,20 %	Nevyskytuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
17. Elektroinstalace	4,30 %	Nevyskytuje se
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody	3,20 %	Nevyskytuje se
20. Zdroj teplé vody	1,90 %	Nevyskytuje se
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Kanalizace	3,10 %	Nevyskytuje se
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Nevyskytuje se
24. Vnitřní vybavení	4,10 %	Nevyskytuje se
25. Záchod	0,30 %	Nevyskytuje se
26. Ostatní	3,40 %	Nevyskytuje se

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

<b>Kraj:</b>	Ústecký
<b>Obec:</b>	Janov
<b>Počet obyvatel:</b>	360
<b>Základní cena (ZC):</b>	1 751,- Kč/m <sup>3</sup>

#### 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 odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	L
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
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)	II. Přípojka elektro, vl. studna na pozemku	-0,05
6 Způsob vytápění stavby	I. Lokální na tuhá paliva	-0,08
7 Zákl. příslušenství v RD	I. Bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	-0,10
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	I. Zanedbatelného rozsahu	-0,05
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	III. Nad 800 m <sup>2</sup> celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	V. Stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	0,40*

\* Rok výstavby / kolaudace: 1895  
 Stáří stavby (y): 125  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,156

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>): 273,16 Kč/m<sup>3</sup>

Index trhu (I<sub>T</sub>): 1,000

Index polohy (I<sub>P</sub>): 0,717

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 402,60 \times 273,16 \times 1,000 \times 0,717 = 78\ 851,51\ Kč$

Rodinný dům č.p. 179 – zjištěná cena: 78 851,51 Kč

## 2) Pozemky

### 2.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

#### 2.1.a) Pozemky – § 4, 6, 9

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Janov

Název okresu: Děčín

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
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	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 697,-\ Kč/m^2$

Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 137,-\ Kč/m^2$   
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: I<sub>T</sub> = 1,000

**7 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	II. Ochranné pásmo	-0,01
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

**Index polohy:** I<sub>P</sub> = 0,717

**Index cenového porovnání dle § 4:** I = I<sub>T</sub> × I<sub>O</sub> × I<sub>P</sub> = **0,710**

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

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 97,2700 Kč/m<sup>2</sup>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
St. 205	Zastavěná plocha a nádvoří	54	5 252,58

**§ 6 – Zemědělské pozemky**

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
249/1	Trvalý travní porost - část	54067	592	1,22	1,2200	722,24
249/1	Trvalý travní porost - část	53041	95	5,69	5,6900	540,55
251/2	Zahrada - část	53041	1 186	5,69	5,6900	6 748,34
251/2	Zahrada - část	54067	499	1,22	1,2200	608,78
251/2	Zahrada - část	54089	52	1,18	1,1800	61,36
251/4	Zahrada - část	54089	384	1,18	1,1800	453,12
251/4	Zahrada - část	54067	253	1,22	1,2200	308,66
267/1	Trvalý travní porost - část	54089	893	1,18	1,1800	1 053,74
267/1	Trvalý travní porost - část	54067	78	1,22	1,2200	95,16
Součet:			4 032			10 591,95

**Průměrná základní cena zemědělských pozemků: ZC<sub>pz</sub> = 8,04 Kč/m<sup>2</sup>**

**§ 6 odst. 5 – Zemědělské pozemky neobhospodařované**Základní cena upravená:  $ZCU = ZC_{pz} \times 0,25 \times 0,65$ 

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ] snížení	ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
249/2	Ostatní plocha - neplodná půda	500	1,3065	653,25

**§ 9 odst. 6 – Jiné pozemky, jinde neuvedené**Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times 0,04 \times (100 - s) \div 100$ 

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	s	ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
250	Ostatní plocha - manipulační plocha	266	0 %	10,0000*	2 660,-

\*) základní cena upravená byla omezena dle § 9 odst. 6 na 10 Kč/m<sup>2</sup>

<b>Součet cen všech typů pozemků:</b>	<b>=</b>	<b>19 157,78 Kč</b>
<b>Pozemky – zjištěná cena:</b>		<b>19 157,78 Kč</b>

**Komparativní metoda - stavební pozemky****1) 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. pořadné, 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 Růžová, okres Děčín**

Rovinatý pozemek o celkové výměře 4.217 m<sup>2</sup> v okrajové části obce Růžová. Jde o pozemek p.č. 1886/22 o výměře 719 m<sup>2</sup> a pozemek o výměře 3.498 m<sup>2</sup>, který bude geometrickým plánem oddělen ze stávajícího pozemku p.č. 1886/21.

Nabídková CENA: 2 108 500,- Kč

### **2) Pozemek Arnoltice, okres Děčín**

Pozemky o celkové výměře 4.277 m<sup>2</sup> v okrajové části obce Arnoltice. Pozemky jsou rovinaté, velmi dobře osluněné, bez trvalých porostů, přístupné z veřejné komunikace. Pozemky budou prodány pouze v celku.

Jedná se o tyto pozemky: pozemek p.č. 1380/3 - trvalý travní porost o výměře 1.082 m<sup>2</sup>, pozemek p.č. 1380/5 - trvalý travní porost o výměře 1.230 m<sup>2</sup>, pozemek p.č. 1381 - trvalý travní porost o výměře 1.965 m<sup>2</sup>, pozemek p.č. 1380/1 - trvalý travní porost o výměře 150 m<sup>2</sup> (spoluvlastnický podíl v rozsahu jedné ideální poloviny vzhledem k celku, možné využití jako další příjezd k pozemku), pozemek p.č. 1380/6 - trvalý travní porost o výměře 18 m<sup>2</sup> (přídavné spoluvlastnictví v rozsahu jedné ideální poloviny vzhledem k celku, na pozemku je přípojka elektřiny a studna.

Nabídková CENA: 1 799 000,- Kč

### **3) Pozemek Arnoltice, okres Děčín**

Pozemek o výměře přes 5.000m<sup>2</sup> s vydaným stavebním povolením pro výstavbu rodinného či rekreačního domu v okrajové části obce Labská Stráň, v národním parku Českosaské Švýcarsko. Pozemek se nachází po levé straně při vjezdu do obce v mírně svažitém až rovinatém terénu v těsném sousedství lesa. Pozemek je nepravidelného půdorysu, oplocený, slunný s přímým výhledem na kaňon řeky Labe a nabízí krásné výhledy na skalní masivy a zalesněné okolí národního parku.

Nabídková CENA: 2 072 600,- Kč

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

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

**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)

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 240,- do 305,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při nižší hranici uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **409,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{objektivizační}$	$K_{přístupu}$	$K_{stavební}$ <i>připravenosti</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>Pozemek Růžová, okres Děčín</b>				2 108 500,- Kč	4 217,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,30	1,20	305,25 Kč	1,0
<b>Pozemek Arnoltice, okres Děčín</b>				1 799 000,- Kč	4 277,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,30	1,20	256,79 Kč	1,0
<b>Pozemek Arnoltice, okres Děčín</b>				2 072 600,- Kč	5 338,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,30	1,20	237,04 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	237,04 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	266,36 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	305,25 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		240,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	=	240,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 240,- Kč**

**Komparativní metoda - zahrady****1) 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) Pozemky Děčín XXVII-Březiny, okres Děčín

Zahrada v Březinách u Děčina, s pěkným výhledem do okolí. Pozemek o rozloze 2.896 m<sup>2</sup> se nachází u lesa kousek od konečné autobusy, směrem na Chlum. V okolí je pár chatek. V současné době jsou položeny kolem pozemku kabely elektřiny s možností připojení.

Nabídková CENA: 250 000,- Kč

### 2) Pozemek Děčín XV-Prostřední Žleb, okres Děčín

Zalesněná plocha, travnatý porost, k prodeji o velikosti 4.030 m<sup>2</sup>, k.ú. Prostřední Žleb okres Děčín. Dojezdová vzdálenost do Děčina 10 minut. Nejzajímavějším zdejším turistickým místem je protékající řeka Labe a potok zvaný Čertova voda.

Nabídková CENA: 400 000,- Kč

### 3) Pozemek Ludvíkovice, okres Děčín

Parcela zapsaná na LV č. 63 má charakter trvalého travního porostu a výměru 2.218m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 400 000,- Kč

## Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

## 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 přírůžek 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)

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 65,- do 130,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při nižší hranici uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **65,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{objektivizační}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>Pozemky Děčín XXVII-Březiny, okres Děčín</b>			250 000,- Kč	2 896,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,30	63,24 Kč	1,0
<b>Pozemek Děčín XV-Prostřední Žleb, okres Děčín</b>			400 000,- Kč	4 030,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,30	72,71 Kč	1,0
<b>Pozemek Ludvíkovice, okres Děčín</b>			400 000,- Kč	2 218,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,30	132,12 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	63,24 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	89,36 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	132,12 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	65,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 65,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 65,- 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 nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi 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 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 **obtížně obchodovatelný**.

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

### I) Pozemek p.č. St. 205

<b>Pozemek p.č. St. 205</b>	
Výměra pozemku	54 m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemku za m <sup>2</sup>	240,- Kč
<b>Obvyklá hodnota pozemku (zaokrouhleno)</b>	<b>13 000,- Kč</b>

### II) Pozemky zahrad a travních porostů p.č. 249/1, p.č. 249/2, p.č. 250, p.č. 251/2, p.č. 251/4, p.č. 267/1

<b>Pozemky p.č. 249/1, p.č. 249/2, p.č. 250, p.č. 251/2, p.č. 251/4, p.č. 267/1</b>	
Výměra pozemků	4.798 m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemku za m <sup>2</sup>	65,- Kč
<b>Obvyklá hodnota pozemků (zaokrouhleno)</b>	<b>312 000,- Kč</b>

**Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:**

13 000,- + 313 000,- = **325 000,- Kč**

## REKAPITULACE

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**

**325 000,- Kč**

**Cena slovy: třistadvacetpěttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 20.3.2020

**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. 20942-331/2020 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 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