

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: 18412-1163/2018

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/752 k nemovitým věcem sestávající z pozemků evidovaných na LV č. 3870, v k.ú. Hluk, obec Hluk, okres Uherské Hradiště.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/752 k nemovitým věcem sestávající z pozemků evidovaných na LV č. 4948, k.ú. Hluk, obec Hluk, okres Uherské Hradiště.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/752 k nemovitým věcem sestávající z pozemků evidovaných na LV č. 4949, vše v k.ú. Hluk, obec Hluk, okres Uherské Hradiště.

(přesná specifikace předmětu ocenění je definována ve znaleckém úkolu)

Objednavatel 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 nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. **139EX 45485/14-055**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 14.8.2018 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 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 24 stran a 149 stran příloh.

V Praze, dne 22.8.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 3.8.2018 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139EX 45485/14-055**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/752 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 3619/78** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 3631/15** - vodní plocha, pozemku **p.č. 3664/5** - ostatní plocha, **p.č. 3665/1** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 3666** - ostatní plocha, LV č. 3870, vše v k.ú. Hluk, obec Hluk, okres Uherské Hradiště.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/752 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 3685/19** - orná půda, pozemku **p.č. 4158/36** - orná půda, pozemku **p.č. 4161/1** - ostatní plocha, **p.č. 4163/22** - orná půda a pozemku **p.č. 4163/58** - orná půda, LV č. 4948, vše v k.ú. Hluk, obec Hluk, okres Uherské Hradiště.

III) Ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/752 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 3663/5** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 3664/4** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 3685/10** - orná půda, **p.č. 3686/7** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 3686/11** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 4158/34** - orná půda, pozemku **p.č. 4158/35** - orná půda, pozemku **p.č. 4161/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 4163/52** - orná půda, pozemku **p.č. 4164/1** - orná půda, pozemku **p.č. 5340** - orná půda a pozemku **p.č. 5820** - ostatní plocha, vše v k.ú. Hluk, obec Hluk, okres Uherské Hradiště.

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 prodejkch 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 14.8.2018, 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 pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

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 14.8.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 3870, pro k.ú. Hluk, obec Hluk, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem, dne 3.8.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 4948, pro k.ú. Hluk, obec Hluk, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem, dne 3.8.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 4949, pro k.ú. Hluk, obec Hluk, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem, dne 3.8.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhledy do katastrálních map pro k.ú. Hluk, obec Hluk, okres Uherské Hradiště, vyhotovené znaleckým ústavem dne 14.8.2018, 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 plan obce Hluk.

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.**

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: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Hluk
Katastrální území: Hluk (639907)

Nemovitě věci evidované na LV č. 3870

List vlastnictví číslo: 3870

Vlastník:

Jelének Josef Podíl: 2/752
č. p. 28, 69671 Blatnice pod Svatým Antonínkem

Nemovitě věci na LV č. 4948

List vlastnictví číslo: 4948

Vlastník:

Jelének Josef Podíl: 2/752
č. p. 28, 69671 Blatnice pod Svatým Antonínkem

Nemovitě věci evidované na LV č. 4949

List vlastnictví číslo: 4949

Vlastník:

Jelének Josef Podíl: 2/752
č. p. 28, 69671 Blatnice pod Svatým Antonínkem

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Nemovitě věci evidované na LV č. 3870

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/752 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 3619/78 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 3631/15 - vodní plocha, pozemku p.č. 3664/5 - ostatní plocha, p.č. 3665/1 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 3666 - ostatní plocha, vše v k.ú. Hluk, obec Hluk, okres Uherské Hradiště, které jsou situovány v jihovýchodní části katastrálního území a tvoří funkční celek s přístupem přes nezpevněné pozemky. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle platného územního plánu obce Hluk jsou pozemky vedeny takto:

- pozemek p.č. 3619/78 - „plochy krajinné zeleně“
- pozemek p.č. 3631/15 - „plochy krajinné zeleně“
- pozemek p.č. 3664/5 - „plochy krajinné zeleně“
- pozemek p.č. 3665/1 - „plochy zemědělské specifické“
- pozemek p.č. 3666 - „plochy krajinné zeleně“

Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 4948

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/752 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 3685/19 - orná půda, dále pozemku p.č. 4158/36 - orná půda, pozemku p.č. 4161/1 - ostatní plocha, p.č. 4163/22 - orná půda a pozemku p.č. 4163/58 - orná půda, vše v k.ú. Hluk, obec Hluk, okres Uherské Hradiště, které jsou situovány v jihovýchodní části katastrálního území a tvoří funkční celek s přístupem přes zpevněnou komunikaci p.č. 1751/14 - ostatní plocha, která je ve vlastnictví: Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 76001 Zlín a přes nezpevněné pozemky. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Dle platného územního plánu obce Hluk jsou pozemky vedeny takto:

- pozemek p.č. 3685/19 - „plochy zemědělské specifické“
- pozemek p.č. 4158/36 - „plochy zemědělské specifické“
- pozemek p.č. 4161/1 - „plochy zemědělské specifické“
- pozemek p.č. 4163/22 - „plochy zemědělské specifické“
- pozemek p.č. 4163/58 - „plochy zemědělské specifické“

Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

II) Nemovité věci evidované na LV č. 4949

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/752 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 3663/5 - trvalý travní porost, dále pozemku p.č. 3664/4 - ostatní plocha, pozemku p.č. 3685/10 - orná půda, p.č. 3686/7 - ostatní plocha, pozemku p.č. 3686/11 - ostatní plocha, pozemku p.č. 4158/34 - orná půda, pozemku p.č. 4158/35 - orná půda, pozemku p.č. 4161/2 - ostatní plocha, pozemku p.č. 4163/52 - orná půda, pozemku p.č. 4164/1 - orná půda, pozemku p.č. 5340 - orná půda a pozemku p.č. 5820 - ostatní plocha, vše v k.ú. Hluk, obec Hluk, okres Uherské Hradiště.

Pozemky p.č. 3663/5, p.č. 3664/4 a p.č. 5820 jsou situovány v jihovýchodní části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné pozemky. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemky p.č. 3685/10, p.č. 3686/7, p.č. 3686/11, p.č. 4158/34, p.č. 4158/35, p.č. 4161/2, p.č. 4163/52, p.č. 4164/1 a p.č. 5340 jsou situovány v jihovýchodní části katastrálního území a tvoří funkční celek s přístupem přes zpevněnou komunikaci p.č. 1751/14 - ostatní plocha, která je ve vlastnictví: Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 76001 Zlín a přes nezpevněné pozemky. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Dle platného územního plánu obce Hluk jsou pozemky vedeny takto:

- pozemek p.č. 3663/5 - „plochy krajinné zeleně“
- pozemek p.č. 3664/4 - „plochy krajinné zeleně“
- pozemek p.č. 3686/7 - „plochy pro silniční dopravu“
- pozemek p.č. 3686/11 - „plochy pro silniční dopravu“
- pozemek p.č. 4158/34 - „plochy zemědělské specifické“
- pozemek p.č. 4158/35 - „plochy zemědělské specifické“
- pozemek p.č. 4161/2 - „plochy zemědělské specifické“
- pozemek p.č. 4163/52 - „plochy zemědělské specifické“
- pozemek p.č. 4164/1 - „plochy zemědělské specifické“
- pozemek p.č. 5340 - „plochy zemědělské specifické“
- pozemek p.č. 5820 - „plochy krajinné zeleně“

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.

6. Obsah znaleckého posudku

Nemovitě věci evidované na LLV č. 3870

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

Nemovitě věci na LV č. 4948

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

Nemovitě věci evidované na LV č. 4949

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

Komparativní metoda - pozemky vedeny v ÚP jako: „plochy krajinné zeleně“

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - pozemky vedeny v ÚP jako: „plochy zemědělské specifické“

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění

Nemovité věci evidované na LLV č. 3870

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Pozemky – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

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

Obce s 25–50 tisíci obyvateli – území

sousedních obcí	+	80 %	
Úprava celkem:	+	80 %	× 1,800

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
3619/78	Trvalý travní porost	30750	31	8,99	16,1820	501,64
3665/1	Trvalý travní porost	30750	55 187	8,99	16,1820	893 036,03
3631/15	Vodní plocha - koryto vodního toku přirozené nebo upravené		220	13,39	24,1020	5 302,44
3664/5	Ostatní plocha - jiná plocha		7 681	13,39	24,1020	185 127,46
Součet:			63 119			1 083 967,57

Koeficient pro úpravu základní ceny pozemku dle přílohy č.5 položky č.1 (k_u):

Obce s 25–50 tisíci obyvateli – území

sousedních obcí	+	80 %	$k_u = 1,800$
-----------------	---	------	---------------

Průměrná základní cena zemědělských pozemků: $ZC_{pz} = 13,39$ Kč/m²

§ 6 odst. 5 – Zemědělské pozemky neobhospodařované

Základní cena upravená: $ZCU = ZC_{pz} \times 0,25 \times 0,65 \times k_u$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	snížení	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
3666	Ostatní plocha - neplodná půda	219		3,9166	857,74

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	2 / 752
-------------------	---	---------

Cena po úpravě: = 2 885,17 Kč

Pozemky – zjištěná cena: **2 885,17 Kč**

Nemovité věci na LV č. 4948

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Pozemky – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

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

Obce s 25–50 tisíci obyvateli – území

sousedních obcí

+ 80 %

Úprava celkem:

+ 80 % ×

1,800

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
3685/19	Orná půda - část	30600	1 339	15,65	28,1700	37 719,63
3685/19	Orná půda - část	36100	1 331	15,51	27,9180	37 158,86
4158/36	Orná půda	30900	2 895	18,08	32,5440	94 214,88
4163/22	Orná půda	30600	3 445	15,65	28,1700	97 045,65
4163/58	Orná půda	30600	44	15,65	28,1700	1 239,48
4161/1	Ostatní plocha - ostatní komunikace		4	13,39	24,1020	96,41
Součet:			9 058			267 474,91

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

× 2 / 752

Cena po úpravě:

= **711,37 Kč**

Pozemky – zjištěná cena:

711,37 Kč

Nemovité věci evidované na LV č. 4949**1) Pozemky****1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.****1.1.a) Pozemky – § 4, 6, 9****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Hluk
 Název okresu: Uherské Hradiště

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,318,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 712,-$ Kč/m²
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III. Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV. třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. území sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	II. Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Index cenového porovnání: } I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,231$$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 164,4720 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
3686/7	Ostatní plocha - ostatní komunikace	19	3 124,97
4161/2	Ostatní plocha - ostatní komunikace	45	7 401,24
	Součet:	64	10 526,21

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III. Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV. třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. území sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	I. Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Index cenového porovnání: } I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,240$$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 170,8800 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
3686/11	Ostatní plocha - ostatní komunikace	121	20 676,48

§ 6 – Zemědělské pozemky

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

Obce s 25–50 tisíci obyvateli – území

sousedních obcí	+	80 %	
Úprava celkem:	+	80 %	× 1,800

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
3663/5	Trvalý travní porost	30750	143	8,99	16,1820	2 314,03
3685/10	Orná půda - část	36100	1 029	15,51	27,9180	28 727,62
3685/10	Orná půda - část	30600	696	15,65	28,1700	19 606,32
4158/34	Orná půda	36100	1 636	15,51	27,9180	45 673,85
4158/35	Orná půda - část	36100	1 573	15,51	27,9180	43 915,01
4158/35	Orná půda - část	30900	255	18,08	32,5440	8 298,72
4163/52	Orná půda - část	30600	109 809	15,65	28,1700	3 093 319,53
4163/52	Orná půda - část	36100	32 849	15,51	27,9180	917 078,38
4164/1	Orná půda	30600	145	15,65	28,1700	4 084,65
5340	Orná půda - část	30900	737	18,08	32,5440	23 984,93

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
5340	Orná půda - část	36100	1 794	15,51	27,9180	50 084,89
Součet:			150 666			4 237 087,93

§ 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 ²]	s	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
3664/4	Ostatní plocha - jiná plocha	684	0 %	28,4800	19 480,32
5820	Ostatní plocha - jiná plocha	474	0 %	28,4800	13 499,52
Součet:			1 158		32 979,84

Součet cen všech typů pozemků: = **4 301 270,46 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × $2 / 752$
Cena po úpravě: = **11 439,55 Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **11 439,55 Kč**

Komparativní metoda - pozemky vedeny v ÚP jako: „plochy krajinné zeleně“**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) Pozemek Hřivínův Újezd, okres Zlín

Pozemek v k.ú. Hřivínův Újezd, parc.č. 2146, přímo dostupné ze silnice. Celková rozloha pozemku je 1097 m².

Nabídková CENA: 39 492,- Kč

2) Pozemek Drslavice, okres Uherské Hradiště

Pozemek o výměře 1 148 m². Obec Drslavice se nachází v okrese Uherské Hradiště ve Zlínském kraji. Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako trvalý travní porost, celý je zapsán v LPIS - možnost dotace a v současné době je obhospodařován zemědělskou společností. Drslavice jsou také názvem katastrálního území.

Nabídková CENA: 57 400,- Kč

3) Pozemek Hřivínův Újezd, okres Zlín

Pozemky v k.ú. Hřivínův Újezd, parc.č. 2516/2, 2572/29, 2574/32 a 2515, přímo dostupné ze silnice. Část louky je s porostem stromů - tyto možno v souladu s předpisy těžít.

Možno prodat i jednotlivě.

Nabídková CENA: 71 352,- Kč

4) Pozemek Kelníky, okres Zlín

Pozemek o výměře 1707 m². Kelníky leží na návrší Vizovické vrchoviny asi 20 km jižně od Zlína. Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako trvalý travní porost a je obhospodařován s nájemním vztahem. Část pozemků je také zahrnuta v LPIS - možnost dotace.

Nabídková CENA: 99 000,- Kč

5) Pozemek Kelníky, okres Zlín

Pozemek v k.ú. Kelníky, okres Zlín. Jedná se o trvalý travní porost o výměře 7239 m². Pozemek se nachází na jihu obce, je mírně svažité.

Nabídková CENA: 506 730,- 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 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)

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 33,- do 64,- 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 **45,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Hřivínův Újezd, okres Zlín		39 492,- Kč	1 097,00 m ²
1,00	1,10	32,73 Kč	1,0
Pozemek Drslavice, okres Uherské Hradiště		57 400,- Kč	1 148,00 m ²
1,00	1,10	45,45 Kč	1,0
Pozemek Hřivínův Újezd, okres Zlín		71 352,- Kč	1 982,00 m ²
1,00	1,10	32,73 Kč	1,0
Pozemek Kelníky, okres Zlín		99 000,- Kč	1 707,00 m ²
1,00	1,10	52,72 Kč	1,0
Pozemek Kelníky, okres Zlín		506 730,- Kč	7 239,00 m ²
1,00	1,10	63,64 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	32,73 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	45,45 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	63,64 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	45,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 45,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 45,- Kč/m²

Komparativní metoda - pozemky vedeny v ÚP jako: „plochy zemědělské specifické“

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) Pozemek Dolní Němčí, okres Uherské Hradiště

Zemědělský pozemek v k.ú. Dolní Němčí. Celková výměra pozemku je 13 560 m². Pozemek tvoří jedna parcela orné půdy, která je aktivně obhospodářována a přihlášena v LPIS. Pachtovní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5let. Pozemek není zatížen žádným věcným břemenem.

Nabídková CENA: 396 000,- Kč

2) Pozemek Jalubí, okres Uherské Hradiště

Pozemky o celkové výměře 14 591 m². Pozemky jsou vedeny v katastru nemovitostí jako orná půda.

Nabídková CENA: 500 000,- Kč

3) Pozemek Uherské Hradiště - Míkovice, okres Uherské Hradiště

Zemědělské půdy Uherské Hradiště, Míkovice 16285 m². Jedná se o parcely č. 675/30, 901/119 a 901/120. Pozemky se nachází nad zemědělským družstvem Míkovice.

Nabídková CENA: 675 929,- Kč

4) Pozemek Horní Němčí, okres Uherské Hradiště

Pozemky ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel (orná půda, trvalý travní porost), katastrální území – Horní Němčí, kde celková výměra je více než 3,3 hektaru. Dle LPIS je aktuálně půda v užívání.

Nabídková CENA: 697 200,- 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)

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 19,- do 38,- 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 **31,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Pozemek Dolní Němčí, okres Uherské Hradiště	
Výchozí cena (VC):	396 000,- Kč
Množství (M):	13 560,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	26,55 Kč
Váha (V):	1,0
Pozemek Jalubí, okres Uherské Hradiště	
Výchozí cena (VC):	500 000,- Kč
Množství (M):	14 591,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	31,15 Kč
Váha (V):	1,0

Pozemek Uherské Hradiště - Míkovice, okres Uherské Hradiště	
Výchozí cena (VC):	675 929,- Kč
Množství (M):	16 285,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	37,73 Kč
Váha (V):	1,0
Pozemek Horní Němčí, okres Uherské Hradiště	
Výchozí cena (VC):	697 200,- Kč
Množství (M):	33 200,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	19,09 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 za m ² :	19,09 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	28,63 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	37,73 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	29,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 29,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 29,- Kč/m²

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 menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

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

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 2/752 k níže uvedenému předmětu ocenění. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto ideálních spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 3570

Pozemek p.č. 3665/1	
Výměra pozemku vedeného v ÚP jako „plochy zemědělské specifické“	55 187 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	29,- Kč
Obvyklá hodnota pozemků	1 600 423,- Kč
Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/752 k pozemku (zaokrouhleno)	4 000,- Kč

Pozemky p.č. 3619/78, p.č. 3664/5, p.č. 3631/15 a p.č. 3666	
Výměra pozemků vedených v ÚP jako „plochy krajinné zeleně“	8.151 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	45,- Kč
Obvyklá hodnota pozemků	366 795,- Kč
Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/752 k pozemku (zaokrouhleno)	1 000,- Kč

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění na LV č. 3870 činí:

4 000,- + 1 000,- = **5 000,- Kč**

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 4948

Pozemky p.č. 3685/19, p.č. 4158/36, p.č. 4163/22 a p.č. 4163/58	
Výměra pozemků vedených v ÚP jako „plochy zemědělské specifické“	9.058 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	29,- Kč
Obvyklá hodnota pozemků	262 682,- Kč
Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/752 k pozemku (zaokrouhlo)	700,- Kč

III) Nemovitě věci evidované na LV č. 4949

Pozemky p.č. 3685/10, p.č. 4158/34, p.č. 4158/35, p.č. 4161/2, p.č. 4163/52, p.č. 4164/1 a p.č. 5340	
Výměra pozemků vedených v ÚP jako „plochy zemědělské specifické“	150.568 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	29,- Kč
Obvyklá hodnota pozemků	4 366 472,- Kč
Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/752 k pozemku (zaokrouhlo)	12 000,- Kč

Pozemky p.č. 3663/5, p.č. 3664/4 a p.č. 5820	
Výměra pozemků vedených v ÚP jako „plochy krajinné zeleně“	1.301 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	45,- Kč
Obvyklá hodnota pozemků	58 545,- Kč
Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/752 k pozemku (zaokrouhlo)	160,- Kč

Pozemky komunikace

Srovnatelné pozemky komunikací se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/752 k pozemkům p.č. 3686/7, p.č. 3686/11 a považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **60,- Kč** (zaokrouhlo).

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění na LV č. 4949 činí:

$$12\ 000,- + 160,- + 60,- = 12\ 220,- \text{ Kč}$$

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.

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

$$5\ 000,- + 700,- + 12\ 220,- = 18\ 000,- \text{ Kč (zaokrouhlo)}$$

REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	15 036,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	18 000,- 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

18 000,- Kč

Cena slovy: osmnácttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 22.8.2018

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. 18412-1163/2018 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

Kopie katastrální mapy