

# 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: 19307-342/2019

O ceně nemovitostního celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/72 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 56/4** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hrdibořice, č.p. 42, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 56/4) a pozemku **p.č. St. 77** - zastavěná plocha a nádvoří, vše LV č. 7 v k.ú. Hrdibořice, obec Hrdibořice, okres Prostějov.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/144 nemovité věci - pozemku **p.č. St. 56/6** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 56/6), LV č. 8 v k.ú. Hrdibořice, obec Hrdibořice, okres Prostějov.

**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. **139 Ex 10246/15-058**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 28.2.2019 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](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 23 stran a 33 stran příloh.

V Praze, dne 11.3.2019

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 12.2.2019 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 Ex 10246/15-058**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitostního celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/72 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 56/4** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hrdibořice, č.p. 42, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 56/4) a pozemku **p.č. St. 77** - zastavěná plocha a nádvoří, vše LV č. 7 v k.ú. Hrdibořice, obec Hrdibořice, okres Prostějov.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/144 nemovité věci - pozemku **p.č. St. 56/6** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 56/6), LV č. 8 v k.ú. Hrdibořice, obec Hrdibořice, okres Prostějov.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi 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 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 28.2.2019, 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 28.2.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

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. 7, pro k.ú. Hrdibořice, obec Hrdibořice, okres Prostějov, vyhotovený objednavatelem, dne 12.2.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 8, pro k.ú. Hrdibořice, obec Hrdibořice, okres Prostějov, vyhotovený objednavatelem, dne 12.2.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Hrdibořice, obec Hrdibořice, okres Prostějov, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 28.2.2019, 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.

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:

<b>Kraj:</b>	Olomoucký
<b>Okres:</b>	Prostějov
<b>Obec:</b>	Hrdibořice
<b>Katastrální území:</b>	Hrdibořice (648027)

## Nemovitě věci evidované na LV č. 7, k.ú. Hrdibořice

List vlastnictví číslo: 7

Vlastník:

Pluhařík Radek  
Ke Studánce 1039, Lutyně, 73514 Orlová

Podíl: 1/72

## Nemovitě věci evidované na LV č. 8, k.ú. Hrdibořice

List vlastnictví číslo: 8

Vlastník:

Pluhařík Radek  
Ke Studánce 1039, Lutyně, 73514 Orlová

Podíl: 1/144

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

### Popis nemovitých věci jako celku

Jedná se o přízemní, nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva, bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, centrální části obce Hrdibořice, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Hrdibořice 42, 798 12 Hrdibořice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 314 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Hrdibořice, č.p. 6, 798 12 Hrdibořice.

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

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti).

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

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

#### a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 56/6 - zastavěná plocha a nádvoří je situován objekt bez čp/če - zem. stav. Jedná se o přízemní vedlejší stavbu ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou.

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

- přípojky IS

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

**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**

### **Nemovité věci evidované na LV č. 7, k.ú. Hrdibořice**

- 1) Objekty
  - a) Rodinný dům č.p. 42
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky

### **Nemovité věci evidované na LV č. 8, k.ú. Hrdibořice**

- 1) Objekty
  - b) Objekt bez čp/če - zem. stav
- 3) Pozemky
  - a) Pozemek

### **Ocenění celé nemovitosti**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

**B. POSUDEK****Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:**

<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	I. Střed obce – centrum 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	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,071$$

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

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/72 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo 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)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$



**Ocenění****Nemovitě věci evidované na LV č. 7, k.ú. Hrdibořice****1) Objekty****1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.****1.1.a) Rodinný dům č.p. 42 – § 35****Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha:  $7,20 \times 6,17 + 4,17 \times 2,76 + 1,82 \times 2,10 = 59,76 \text{ m}^2$ **Podlažnost:**  $59,76 / 59,76 = 1,00$ **Obestavěný prostor (OP):**

Vrchní stavba	$7,20 \times 6,17 \times 3,82 + 4,17 \times 2,76 \times 2,60 + 1,82 \times 2,10 \times 2,40$	=	208,80 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$7,20 \times 6,17 \times 2,60 \times 0,50 + 4,17 \times 2,76 \times 1,22 \times 0,50$	=	64,77 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	273,57 m <sup>3</sup>

**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	8,20 %	Podstandardní	
2. Zdivo – smíšené (havarijní stav)	21,20 %	Podstandardní	
3. Stropy	7,90 %	Standardní	
4. Střecha – vaznicová sedlová (havarijní stav)	7,30 %	Podstandardní	
5. Krytina – taška pálená	3,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody)	0,90 %	Podstandardní	
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – břizolitové	2,80 %	Standardní	30 %
			Nevyskytuje se 70 %
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní	
11. Schody	1,00 %	Standardní	
12. Dveře	3,20 %	Standardní	
13. Okna – zničená	5,20 %	Nevyskytuje se	
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní	
16. Vytápění	5,20 %	Standardní	

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

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

<b>Kraj:</b>	Olomoucký
<b>Obec:</b>	Hrdibořice
<b>Počet obyvatel:</b>	212
<b>Základní cena (ZC):</b>	2 023,- 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	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)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	I. Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>	-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: 1919  
 Stáří stavby (y): 100  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,216

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>): 436,97 Kč/m<sup>3</sup>

Index trhu (I<sub>T</sub>): 0,930

Index polohy (I<sub>P</sub>): 1,071

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 273,57 \times 436,97 \times 0,930 \times 1,071 = 119\,067,30 \text{ Kč}$

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 72  
 Cena po úpravě: = 1 653,71 Kč

Rodinný dům č.p. 42 – zjištěná cena: 1 653,71 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: Hrdibořice

Název okresu: Prostějov

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	0,60
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	VI. Žádná vybavenost	0,80

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,379,- \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 421,- \text{ Kč/m}^2$**   
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

**Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím**Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $vp = 77 \text{ m}^2$ Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000  $\text{m}^2$ .**Index trhu:**  $I_T = 0,930$ **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 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$
**Index polohy:**  $I_P = 1,071$ **Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,996$ **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 419,3160 \text{ Kč/m}^2$ 

Parc. č.	Název	Výměra [ $\text{m}^2$ ]	Cena [Kč]
St. 56/4	Zastavěná plocha a nádvoří	58	24 320,33
St. 77	Zastavěná plocha a nádvoří	19	7 967,-
	Součet:	77	32 287,33

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 72
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>448,44 Kč</b>

**Pozemky – zjištěná cena:** **448,44 Kč**

**Nemovitě věci evidované na LV č. 8, k.ú. Hrdibořice****1) Objekty****2.2) Vyhláška 457/2017 Sb.****2.2.a) Objekt bez čp/če - zem. stav – § 16****Zatřídění pro potřeby ocenění****Vedlejší stavba:** typ I–A**Svislá nosná konstrukce:** zděná tl. nad 15 cm**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží**Podkroví:** nemá podkroví**Krov:** umožňující zřízení podkroví**Koeficient vybavení stavby:** 0,800**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené**Koeficient změny ceny stavby:** 2,142**Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha: 5,50×3,50 = 19,25 m<sup>2</sup>**Obestavěný prostor OP:**Vrchní stavba 5,50×3,50×4,00 = 77,00 m<sup>3</sup>Zastřešení 5,50×3,50×2,80×0,50 = 26,95 m<sup>3</sup>Obestavěný prostor – celkem: = 103,95 m<sup>3</sup>**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – kamenné	6,20 %	Podstandardní	
2. Obvodové stěny – smíšené	30,40 %	Podstandardní	
3. Stropy	19,30 %	Standardní	
4. Krov – vaznicový sedlový	10,80 %	Standardní	
5. Krytina – taška pálená	6,90 %	Standardní	
6. Klempířské práce – plechové (žlaby)	1,90 %	Podstandardní	
7. Úprava povrchů – fasádní omítky - vápenné hladké	4,90 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
8. Schodiště	3,80 %	Nevyskytuje se	
9. Dveře – dřevěná vrata	3,10 %	Standardní	
10. Okna	1,00 %	Nevyskytuje se	
11. Podlahy	6,80 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	4,90 %	Standardní	

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**Základní koeficient K<sub>4</sub>: 1,0000

Úprava koeficientu  $K_4$ :

1. Základy	$-0,54 \times 6,20 \%$	- 0,0335
2. Obvodové stěny	$-0,54 \times 30,40 \%$	- 0,1642
6. Klempířské práce	$-0,54 \times 1,90 \%$	- 0,0103
8. Schodiště	$-0,54 \times 1,852 \times 3,80 \%$	- 0,0380
10. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 1,00 \%$	- 0,0100

**Hodnota koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :****= 0,7440**Koeficient  $K_4$  je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.**Hodnota koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :****0,8000****Ocenění:**

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,8000	
Polohový koeficient $K_5$ :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1420	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	1 713,60 Kč/m <sup>3</sup>	
<b>Základní cena upravená:</b> $103,95 \text{ m}^3 \times 1 713,60 \text{ Kč/m}^3$	=		<b>178 128,72 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem:****Opotřebení:** 85,000 %Odpočet opotřebení:  $178 128,72 \text{ Kč} \times 85,000 \%$  - 151 409,41 Kč**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **26 719,31 Kč****Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:**  $I_T = 0,930$ **Index polohy:**  $I_P = 1,071$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 26 719,31 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  × 0,996**Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp$**  = **26 612,43 Kč****Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl: × 1 / 144

**Cena po úpravě:** = **184,81 Kč****Objekt bez čp/če - zem. stav – zjištěná cena:****184,81 Kč**

### 3) Pozemky

#### 3.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

##### 3.1.a) Pozemek – § 4

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Hrdibořice

Název okresu: Prostějov

#### 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	0,60
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	VI. Žádná vybavenost	0,80

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,379,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 421,-$  Kč/m<sup>2</sup>**  
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu:  $I_T = 0,930$

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

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

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

Index polohy:  $I_P = 1,071$

Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,996$

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 419,3160 \text{ Kč/m}^2$ 

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
St. 56/6	Zastavěná plocha a nádvoří	55	23 062,38

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 144
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>160,16 Kč</b>

**Pozemek – zjištěná cena: 160,16 Kč**

**Ocenění celé nemovitosti****4) Ocenění porovnávací metodou**

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

**Výběr porovnatelných vzorků:**

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

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, 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 Skalka, okres Prostějov**

Rodinný dům o dispozici 3+1 v klidné části obce Skalka. Jedná se o řadový, patrový dům se sedlovou střechou a dřevěnými krovky. Celková plocha pozemku je cca 79 m<sup>2</sup>. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci, díky které můžete z původní dispozice vytvořit dispozici novou. Dále je k dispozici dílna. V přízemí je k dispozici kuchyně a pokoj, v patře jsou dva pokoje. Dům je napojen na vodovod a elektřinu. Parkování je možné přímo před domem.

Nabídková CENA: 349 000,- Kč

### **2) RD Charváty - Čertoryje, okres Olomouc**

Rodinný dům se dvěma nadzemními podlažními v obci Charváty, místní část Čertoryje, okres Olomouc. Dům je určený k celkové rekonstrukci. Zastavěná plocha a nádvoří činí 184 m<sup>2</sup>. Dům je umístěn v původní řadové zástavbě na klidném okraji obce, kde se rozrůstají novostavby.

Nabídková CENA: 390 000,- Kč

### **3) RD Vrbátky - Štětovice, okres Prostějov**

Rodinný dům o dispozici 3+1 s podkrovím v obci Štětovice. Celková plocha pozemku 334 m<sup>2</sup>, užitná plocha 94 m<sup>2</sup>. Nemovitost má sedlovou střechu, osazenou betonovou taškou. Okna jsou plastová, vytápění domu řešeno plynovým kotlem a napojení vodovodu na obecní řád. V podkroví se nachází 1 pokoj, v přízemí je vstupní chodba, 2 pokoje, kuchyň, koupelna a WC. V zadní části domu je malý dvorek a zahrádka. Před domem parkování pro auto.

Nabídková CENA: 490 000,- 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 difference 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)

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- lokalita vhodná k bydlení
- objekt situován v centru obce
- možnost napojení na kompletní IS

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- neúplná občanská vybavenost obce
- havarijní stavebně technický stav
- malý přilehlý pozemek
- 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 (jako celek) je obchodovatelný.**

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>RD Skalka, okres Prostějov</b>	
Výchozí cena (VC):	349 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,15
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	275 889,33 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Charváty - Čertoryje, okres Olomouc</b>	
Výchozí cena (VC):	390 000,- Kč
Množství (M):	1,10
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,15
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00

Jednotková cena (JC):	308 300,40 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Vrbátky - Štětovice, okres Prostějov</b>	
Výchozí cena (VC):	490 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,15
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,10
K <sub>technického stavu</sub> :	1,20
Jednotková cena (JC):	322 793,15 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:	275 889,33 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	302 327,63 Kč
Maximální jednotková cena:	322 793,15 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	300 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 300 000,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	× 1 / 72
Cena po úpravě:	= 4 166,67 Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 5 000,- 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.

**Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/72 k nemovitým věcem na LV č. 7, včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/144 k nemovitým věcem na LV č. 8, vše v k.ú. Hrdibořice**

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

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

### REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	1 839,- Kč
Cena pozemků	609,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>2 448,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>5 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva vážnoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady vážnoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

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

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

**5 000,– Kč**

**Cena slovy: pět tisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

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

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 11.3.2019

**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. 19307-342/2019 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy