

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: 19729-764/2019

O ceně:

- I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci sestávající z pozemku p.č. 689/6 - orná půda, LV č. 81, v k.ú. Ježkovice na Moravě, obec Ježkovice, okres Vyškov.
- II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/84 k nemovité věci sestávající z pozemku p.č. 735/1 - ostatní plocha, LV č. 314, v k.ú. Ježkovice na Moravě, obec Ježkovice, okres Vyškov.
- III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/84 k nemovité věci sestávající z pozemku p.č. 687/2 - orná půda, LV č. 619, v k.ú. Ježkovice na Moravě, obec Ježkovice, okres Vyškov.

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 04463/18-057

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 22.5.2019 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 17 stran a 21 stran příloh.

V Praze, dne 28.5.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 10.5.2019 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 04463/18-057**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 689/6** - orná půda, LV č. 81, v k.ú. Ježkovice na Moravě, obec Ježkovice, okres Vyškov.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/84 k nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 735/1** - ostatní plocha, LV č. 314, v k.ú. Ježkovice na Moravě, obec Ježkovice, okres Vyškov.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/84 k nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 687/2** - orná půda, LV č. 619, v k.ú. Ježkovice na Moravě, obec Ježkovice, okres Vyškov.

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 prodejích 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 přikládaná 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 22.5.2019, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny 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 22.5.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 81, pro k.ú. Ježkovice na Moravě, obec Ježkovice, okres Vyškov, vyhotovený objednavatelem dne 10.5.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 314, pro k.ú. Ježkovice na Moravě, obec Ježkovice, okres Vyškov, vyhotovený objednavatelem dne 10.5.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 619, pro k.ú. Ježkovice na Moravě, obec Ježkovice, okres Vyškov, vyhotovený objednavatelem dne 10.5.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Ježkovice na Moravě, obec Ježkovice, okres Vyškov, vyhotovená znaleckým ústavem dne 22.5.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Územní plán obce Ježkovice na Moravě.

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: Jihomoravský
Okres: Vyškov
Obec: Ježkovice
Katastrální území: Ježkovice na Moravě (659487)

Nemovitě věci evidované na LV č. 81, k.ú. Ježkovice na Moravě

List vlastnictví číslo: 81

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. KOJÁL Krásensko
družstvo, č. p. 57, 68304 Krásensko | Podíl: 1/2 |
| 2. Zeithaml Ladislav
č. p. 381, 26703 Hudlice | Podíl: 1/2 |

Nemovitě věci evidované na LV č. 314, k.ú. Ježkovice na Moravě

List vlastnictví číslo: 314

Vlastník:

Zeithaml Ladislav č. p. 381, 26703 Hudlice	Podíl: 1/84
---	-------------

Nemovité věci evidované na LV č. 619, k.ú. Ježkovice na Moravě

List vlastnictví číslo: 619

Vlastník:

Zeithaml Ladislav
č. p. 381, 26703 Hudlice

Podíl: 1/84

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Nemovité věci evidované na LV č. 81, k.ú. Ježkovice na Moravě

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci sestávající z pozemku p.č. 689/6 - orná půda, v k.ú. Ježkovice na Moravě, obec Ježkovice, okres Vyškov, který je situován v centrální části katastrálního území s přístupem po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 712/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 60200 Brno. Pozemek je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů.

II) Nemovité věci evidované na LV č. 314, k.ú. Ježkovice na Moravě

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/84 k nemovité věci sestávající z pozemku p.č. 735/1 - ostatní plocha, v k.ú. Ježkovice na Moravě, obec Ježkovice, okres Vyškov, který je situován v centrální části katastrálního území s přístupem po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 712/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 60200 Brno. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

III) Nemovité věci evidované na LV č. 619, k.ú. Ježkovice na Moravě

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/84 k nemovité věci sestávající z pozemku p.č. 687/2 - orná půda, v k.ú. Ježkovice na Moravě, obec Ježkovice, okres Vyškov, který je situován v centrální části katastrálního území s přístupem po nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 697/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví státu. Pozemek je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů.

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

Nemovité věci evidované na LV č. 81, k.ú. Ježkovice na Moravě

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

Nemovité věci evidované na LV č. 314, k.ú. Ježkovice na Moravě

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

Nemovité věci evidované na LV č. 619, k.ú. Ježkovice na Moravě

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

Ocenění celé nemovitosti

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK**Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Nemovitě věci evidované na LV č. 81, k.ú. Ježkovice na Moravě****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 10–25 tisíci obyvateli – území

sousedních obcí

+ 60 %

Úprava celkem:

+ 60 % ×

1,600

Zákl. cena [Kč/m²]

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	základní	upravená	Cena [Kč]
689/6	Orná půda	52611	1 991	7,26	11,6160	23 127,46

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

× 1 / 2

Cena po úpravě:**= 11 563,73 Kč****Pozemky – zjištěná cena:****11 563,73 Kč**

Nemovitě věci evidované na LV č. 314, k.ú. Ježkovice na Moravě

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Pozemky – § 6

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

Obce s 10–25 tisíci obyvateli – území
sousedních obcí + 60 % $k_u = 1,600$

Průměrná základní cena zemědělských pozemků: $ZC_{pz} = 8,45 \text{ Kč/m}^2$

§ 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]
735/1	Ostatní plocha - neplodná půda	781	2,1970	1 715,86

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 84
Cena po úpravě:	=	20,43 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 20,43 Kč

Nemovitě věci evidované na LV č. 619, k.ú. Ježkovice na Moravě**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 10–25 tisíci obyvateli – území

sousedních obcí

+ 60 %

Úprava celkem:

+ 60 % ×

1,600

Zákl. cena [Kč/m²]

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	základní	upravená	Cena [Kč]
687/2	Orná půda - část	54710	9 096	5,95	9,5200	86 593,92
687/2	Orná půda - část	52651	2 737	5,70	9,1200	24 961,44
687/2	Orná půda - část	52611	77 341	7,26	11,6160	898 393,06
Součet:			89 174			1 009 948,42

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

× 1 / 84

Cena po úpravě:

= 12 023,20 Kč

Pozemky – zjištěná cena:**12 023,20 Kč**

Ocenění celé nemovitosti

2) Ocenění porovnávací metodou

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Pozemek Pozořice, okres Brno-venkov

Zemědělský pozemek o celkové výměře 1 197 m² nacházející se v katastrálním území Pozořice okres Brno-venkov.

Nabídková CENA: 37 931,- Kč

2) Pozemek Bohdalice-Pavlovice, okres Vyškov

Pole v obci Bohdalice-Pavlovice. Celková výměra pole s částmi potoka je 3 304 m².

Nabídková CENA: 99 120,- Kč

3) Pozemek Podomí, okres Vyškov

Pole o výměře 4 032 m² v k.ú. Podomí, okr. Vyškov. Parcela je vedena v KN jako orná půda, nachází se v severní části katastru obce Podomí. K pozemku vede veřejná komunikace.

Nabídková CENA: 132 300,- Kč

4) Pozemek Kotvrdovice, okres Blansko

Pozemek v katastrálním území Kotvrdovice. Jedná se o jednu parcelu orné půdy o výměře 7 657 m².

Nabídková CENA: 250 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé 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 refleктоval 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 29,- do 31,- 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 **30,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Pozoříce, okres Brno-venkov		37 931,- Kč	1 197,00 m ²
1,00	1,05	30,18 Kč	1,0
Pozemek Bohdalice-Pavlovice, okres Vyškov		99 120,- Kč	3 304,00 m ²
1,00	1,05	28,57 Kč	1,0
Pozemek Podomí, okres Vyškov		132 300,- Kč	4 032,00 m ²
1,00	1,05	31,25 Kč	1,0
Pozemek Kotvrdovice, okres Blansko		250 000,- Kč	7 657,00 m ²
1,00	1,05	31,10 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	28,57 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	30,28 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	31,25 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	30,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 30,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 30,- 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 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.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 81, k.ú. Ježkovice na Moravě

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálních spoluvlastnických podílů 1/2 k výše uvedeným nemovitostem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem.

Pozemek p.č. 689/6	
Výměra pozemku	1.991 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	30,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku	59 730,- Kč
Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemku (zaokrouhleno)	30 000,- Kč

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 314, k.ú. Ježkovice na Moravě

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálních spoluvlastnických podílů 1/84 k výše uvedeným nemovitostem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem.

Pozemek p.č. 735/1	
Výměra pozemku	781 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	30,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku	23 430,- Kč
Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/84 k pozemku (zaokrouhleno)	300,- Kč

III) Nemovitě věci evidované na LV č. 619, k.ú. Ježkovice na Moravě

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálních spoluvlastnických podílů 1/84 k výše uvedeným nemovitostem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem.

Pozemek p.č. 687/2	
Výměra pozemku	89.174 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	30,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku	2 675 220,- Kč
Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/84 k pozemku (zaokrouhleno)	32 000,- Kč

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

30 000,- + 300,- + 32 000,- = **62 300,- Kč**

REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	23 607,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	62 300,- 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

62 300,- Kč

Cena slovy: šedesátdvatisícetřista Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 28.5.2019

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 19729-764/2019 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy