

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 25229/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku **p.č. 3660** - orná půda, LV č. 572, v k.ú. Dobromilice, obec Dobromilice, okres Prostějov.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku **p.č. 495** - ostatní plocha, LV č. 44, v k.ú. Doloplazy, obec Doloplazy, okres Prostějov.

III) pozemku **p.č. St. 198** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Doloplazy, č.p. 134, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 198), pozemku **p.č. St. 249** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 249) a pozemku **p.č. 50/29** - zahrada, LV č. 154, vše v k.ú. Doloplazy, obec Doloplazy, okres Prostějov.

Zadavatel posudku:

Mgr. Lucie Valentová
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-město
Cejl 494/25
602 00 Brno
IČ: 72547251

Číslo jednací zadavatele:

169 EX 1907/22-84

Číslo položky v evidenci posudků:

026884/2023

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 6.6.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu ve 4 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 24 stran a 28 stran příloh.

V Praze, dne 7.7.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 23.5.2023, vydané Exekutorským úřadem Brno, **Mgr. Lucie Valentová**, č.j. **169 EX 1907/22-84**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku **p.č. 3660** - orná půda, LV č. 572, v k.ú. Dobromilice, obec Dobromilice, okres Prostějov.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku **p.č. 495** - ostatní plocha, LV č. 44, v k.ú. Doloplazy, obec Doloplazy, okres Prostějov.

III) pozemku **p.č. St. 198** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Doloplazy, č.p. 134, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 198), pozemku **p.č. St. 249** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 249) a pozemku **p.č. 50/29** - zahrada, LV č. 154, vše v k.ú. Doloplazy, obec Doloplazy, okres Prostějov.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **169 EX 1907/22-84**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi*

prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 6.6.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře 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. 572, pro k.ú. Dobromilice, obec Dobromilice, okres Prostějov, vyhotovený objednavatelem dne 23.5.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Dobromilice, obec Dobromilice, okres Prostějov, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 6.6.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 44, pro k.ú. Doloplazy, obec Doloplazy, okres Prostějov, vyhotovený objednavatelem dne 23.5.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Doloplazy, obec Doloplazy, okres Prostějov, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 6.6.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 154, pro k.ú. Doloplazy, obec Doloplazy, okres Prostějov, vyhotovený objednavatelem dne 23.5.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Doloplazy, obec Doloplazy, okres Prostějov, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 6.6.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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:

Nemovitě věci evidované na LV č. 572, k.ú. Dobromilice

Kraj: Olomoucký
Okres: Prostějov
Obec: Dobromilice
Katastrální území: Dobromilice (627364)

List vlastnictví číslo: 572

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. CROPAGRO, s.r.o.
Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno | Podíl: 1/2 |
| 2. Tomášek Marek
Smetanova 449, Tovačov I-Město, 75101 Tovačov | Podíl: 1/4 |
| 3. Tomášková Marie
č.p. 134, 79826 Doloplazy | Podíl: 1/4 |

Nemovitě věci evidované na LV č. 44, k.ú. Doloplazy

Kraj: Olomoucký
Okres: Prostějov
Obec: Doloplazy
Katastrální území: Doloplazy (630489)

List vlastnictví číslo: 44

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Tomášek Marek
Smetanova 449, Tovačov I-Město, 75101 Tovačov | Podíl: 1/4 |
| 2. Tomášková Marie
č.p. 134, 79826 Doloplazy | Podíl: 1/4 |
| 3. Tomášková Jarmila
Hlavní 639, 69156 Hrušky | Podíl: 1/2 |

Nemovitě věci evidované na LV č. 154, k.ú. Doloplazy

Kraj: Olomoucký
Okres: Prostějov
Obec: Doloplazy
Katastrální území: Doloplazy (630489)

List vlastnictví číslo: 154

Vlastník:

Tomášková Marie
č.p. 134, 79826 Doloplazy

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Nemovitě věci evidované na LV č. 572, k.ú. Dobromilice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku **p.č. 3660** - orná půda, v k.ú. Dobromilice, obec Dobromilice, okres Prostějov, který je situován v jižní části nezastavěného katastrálního území s přístupem po nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 3664 - ostatní plocha a p.č. 3637 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Dobromilice.

Dle platného územního plánu obce Dobromilice (zveřejněného na aktuálních [www stránkách obce](#)) je pozemek zahrnut v plochách změn: „ZP - zeleň přírodního charakteru. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 44, k.ú. Doloplazy

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku **p.č. 495** - ostatní plocha, v k.ú. Doloplazy, obec Doloplazy, okres Prostějov, který je situován v okrajové části zastavěného území obce Doloplazy s přístupem po nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 349/9 - ostatní plocha, p.č. 50/1 - ostatní plocha a p.č. 637 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Doloplazy.

Dle platného územního plánu obce Doloplazy (zveřejněného na aktuálních [www Olomouckého kraje](#)) je pozemek zahrnut v plochách stávajících: „ZS - specia. produkční plocha zeleně - prutník.“ Na pozemku se nachází porosty přírodního charakteru.

III) Nemovitě věci evidované na LV č. 154, k.ú. Doloplazy

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 198** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Doloplazy, č.p. 134, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 198), pozemku **p.č. St. 249** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 249) a pozemku **p.č. 50/29** - zahrada, vše v k.ú. Doloplazy, obec Doloplazy, okres Prostějov.

Jedná se o zděný rodinný dům se dvěma nadzemními podlažními pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Doloplazy, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Doloplazy č.p. 134, 798 26 Doloplazy. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 323/17 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Olomouckého kraje a přes pozemek p.č. 50/25 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Doloplazy.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod. Dle místního šetření a informací ČSÚ se v obci Doloplazy dále nachází plynové vedení.

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

Základy:	betonové	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	*	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	standardní
Vnitřní omítky:	*	
Fasádní omítky:	břizolitové	
Vnější obklady soklu:	keramické	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Okna:	dřevěná kastlová, plastová zdvojená	
Podlahy obytných místností:	*	
Podlahy ostatních místností:	*	
Vytápění:	*	
Elektroinstalace:	220V	
Bleskosvod:	ANO	
Rozvod vody:	*	
Zdroj teplé vody:	*	
Instalace plynu:	*	
Kanalizace:	*	
Vybavení kuchyně:	*	

Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
Ostatní:	*

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako podprůměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 249 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází objekt bez čp/če - jiná st. Jedná se o vedlejší stavbu ze smíšeného zdiva se dvěma nadzemními podlažími pod mírnou pultovou střechou krytou standardní krytinou.

Na levou obytnou část rodinného domu navazuje přízemní, zděná garáž s mírnou pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Na zadní obytnou část rodinného domu, vlevo, navazuje zděná, v části přízemní a v části se dvěma nadzemními podlažími, vedlejší stavba s pultovou střechou krytou standardní krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

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

Nemovitě věci evidované na LV č. 572, k.ú. Dobromilice

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Nemovitě věci evidované na LV č. 44, k.ú. Doloplazy

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Nemovitě věci evidované na LV č. 154, k.ú. Doloplazy

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Nemovité věci evidované na LV č. 572, k.ú. Dobromilice

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.

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)

Výběr porovnatelných vzorků:

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, přihraň, 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemky, k.ú. Brodek u Prostějova, okres Prostějov

Pozemek: 1057/102, LV 1069

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 773.955,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 14:03:17. Zápis proveden dne 07.01.2021. V-8496/2020-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 930/4, LV 1007; 931/5, LV 1007; 1053/51, LV 1070; 1055/52, LV 1007; 1055/53, LV 1069; 1057/102, LV 1069

2) Pozemky, k.ú. Němčice nad Hanou, okres Prostějov

Pozemek: 5073, LV 1400

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 108.395,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2022 08:37:22. Zápis proveden dne 15.03.2022. V-1262/2022-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 5073, LV 1400; 5723, LV 1400

3) Pozemek, k.ú. Tovačov, okres Přerov

Pozemek: 1424/82, LV 779

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 55.890,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2022 10:01:00. Zápis proveden dne 08.03.2022. V-1002/2022-808

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1424/82, LV 779

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Brodek u Prostějova, okres Prostějov		773 955,- Kč	22 434,00 m ²
1,00	0,80	43,12 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Němčice nad Hanou, okres Prostějov		108 395,- Kč	3 097,00 m ²
1,00	0,90	38,89 Kč	1,0

3) Pozemek, k.ú. Tovačov, okres Přerov		55 890,- Kč	1 863,00 m ²
1,00	0,90	33,33 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	33,33 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	38,45 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	43,12 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	38,- Kč
Jednotkové množství:	× 1 453,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 55 214,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 4
Cena po úpravě:	= 13 803,50 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 k výše uvedeným nemovitým věcem. 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. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	× 0,800
Cena po úpravě:	= 11 042,80 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 11 042,80 Kč

Nemovité věci evidované na LV č. 44, k.ú. Doloplazy

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.

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)

Výběr porovnatelných vzorků:

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, přihraničí, 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Brodek u Prostějova, okres Prostějov

Pozemek: 1068/3, LV 1000

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 390.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 06.09.2022. V-5504/2022-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1068/3, LV 1000

2) Pozemek, k.ú. Němčice nad Hanou, okres Prostějov

Pozemek: 5566, LV 5587

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 203.600,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2022 10:37:55. Zápis proveden dne 01.06.2022. V-3264/2022-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 5566, LV 5587

3) Pozemek, k.ú. Tovačov, okres Přerov

Pozemek: 3873, LV 1714

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 364.140,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. MBE032218 ze dne 22.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2022 08:03:00. Zápis proveden dne 20.04.2022. V-1995/2022-808

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3873, LV 1714

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	$K_{využitelnosti}$ (možnost zastavění)	$K_{přístupu}$ (zpevněný)	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Brodek u Prostějova, okres Prostějov				390 000,- Kč	1 324,00
1,00	0,95	1,00	1,10	281,88 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Němčice nad Hanou, okres Prostějov				203 600,- Kč	509,00
1,00	0,95	1,20	1,00	350,88 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Tovačov, okres Přerov				364 140,- Kč	867,00
1,20	0,95	1,00	1,10	334,93 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace} \times K_{využitelnosti} \text{ (možnost zastavění)} \times K_{přístupu} \text{ (zpevněný)})$

Minimální jednotková cena: 281,88 Kč
 Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 322,56 Kč
 Maximální jednotková cena: 350,88 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		320,- Kč
Jednotkové množství:	×	2 173,00
Porovnávací hodnota:	=	695 360,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 4
Cena po úpravě:	=	173 840,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 k výše uvedeným nemovitým věcem. 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. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě:	=	139 072,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 139 072,- Kč

Nemovité věci evidované na LV č. 154, k.ú. Doloplazy

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.

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 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)

Výběr porovnatelných vzorků:

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)

Identifikace porovnatelných vzorků:**1) Rodinný dům, k.ú. Dobromilice, okres Prostějov**

Pozemek: **St. 247, LV 899** Součástí je stavba: **Dobromilice, č.p. 229, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.283.250,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2021 08:20:00. Zápis proveden dne 12.01.2022. **V-9728/2021-709**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **St. 129/3, LV 899; St. 247, LV 899** Součástí je stavba: **Dobromilice, č.p. 229, rod.dům**

2) Rodinný dům, k.ú. Dobromilice, okres Prostějov

Pozemek: **St. 18, LV 931** Součástí je stavba: **Dobromilice, č.p. 60, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.750.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2023 11:27:10. Zápis proveden dne 15.02.2023. **V-475/2023-709**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **St. 18, LV 931** Součástí je stavba: **Dobromilice, č.p. 60, rod.dům**

3) Rodinný dům, k.ú. Pivín, okres Prostějov

Pozemek: **273, LV 814** Součástí je stavba: **Pivín, č.p. 132, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.100.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2022 14:37:41. Zápis proveden dne 24.03.2022. **V-1481/2022-709**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **271, LV 814; 272, LV 814; 273, LV 814** Součástí je stavba: **Pivín, č.p. 132, rod.dům**

4) Rodinný dům, k.ú. Vřesovice u Prostějova, okres ProstějovPozemek: **St. 10/2, LV 289** Součástí je stavba: **Vřesovice, č.p. 118, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.600.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2022 11:48:01. Zápis proveden dne 17.05.2022. **V-2779/2022-709**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 10/2, LV 289 Součástí je stavba: Vřesovice, č.p. 118, rod.dům; 4, LV 289****Seznam porovnávaných objektů:**

1) Rodinný dům, k.ú. Dobromilice, okres Prostějov	
Výchozí cena (VC):	2 283 250,- Kč
Množství (M):	1,05
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,88
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,85
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 907 117,39 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Dobromilice, okres Prostějov	
Výchozí cena (VC):	3 750 000,- Kč
Množství (M):	1,05
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,10
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	2 951 593,86 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Pivín, okres Prostějov	
Výchozí cena (VC):	3 100 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,92
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	2 784 764,64 Kč
Váha (V):	1,0

4) Rodinný dům, k.ú. Vřesovice u Prostějova, okres Prostějov	
Výchozí cena (VC):	2 600 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,96
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,85
K _{technického stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	2 896 613,19 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{datum realizace} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu})$

Minimální jednotková cena:	2 784 764,64 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	2 885 022,27 Kč
Maximální jednotková cena:	2 951 593,86 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	2 885 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 2 885 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 2 885 000,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 572, k.ú. Dobromilice

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemek v současné době využitelný pouze pro zemědělské účely

II) Nemovité věci evidované na LV č. 44, k.ú. Doloplazy

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemek v současné době využitelný pouze pro zemědělské účely (zachování reprodukci přírody a krajinných hodnot)

III) Nemovité věci evidované na LV č. 154, k.ú. Doloplazy

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku nebo ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- objekt po provedených rekonstrukcích

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt je situován v blízkosti železniční trati
- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 23.5.2023, vydané Exekutorským úřadem Brno, **Mgr. Lucie Valentová**, č.j. **169 EX 1907/22-84**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku **p.č. 3660** - orná půda, LV č. 572, v k.ú. Dobromilice, obec Dobromilice, okres Prostějov.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku **p.č. 495** - ostatní plocha, LV č. 44, v k.ú. Doloplazy, obec Doloplazy, okres Prostějov.

III) pozemku **p.č. St. 198** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Doloplazy, č.p. 134, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 198), pozemku **p.č. St. 249** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 249) a pozemku **p.č. 50/29** - zahrada, LV č. 154, vše v k.ú. Doloplazy, obec Doloplazy, okres Prostějov.

Zpracovateli bylo uloženo, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále bylo zpracovateli uloženo, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 572, k.ú. Dobromilice

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

11 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Nemovité věci evidované na LV č. 44, k.ú. Doloplazy

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

139 000,- Kč (zaokrouhleno)

III) Nemovité věci evidované na LV č. 154, k.ú. Doloplazy

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

2 885 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

11 000,- + 139 000,- + 2 885 000,- = 3 035 000,- Kč

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 035 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

3 035 000,- Kč

Cena slovy: třimilionyřicetpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ondřej Mlčoch
Michaela Konečná

V Praze, dne 7.7.2023

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

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **026884/2023.**

V Praze, dne 7.7.2023

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com