

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: 10002-1502/2014

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 582/7 - ostatní plocha, v k.ú. Oldřichov u Duchcova, obec Jeníkov, okres Teplice.

Objednavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 149 EX 44/10-70

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 9.9.2014 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 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 13 stran a 6 stran příloh.

V Přerově, dne 1.10.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 1.9.2014 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 44/10-70**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 582/7** - ostatní plocha, v k.ú. Oldřichov u Duchcova, obec Jeníkov, okres Teplice.

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.

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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv.,,administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 9.9.2014, 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. 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 9.9.2014 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se vybavenosti obce byly z části sděleny sousedkou.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 441, pro k.ú. Oldřichov u Duchcova, obec Jeníkov, okres Teplice, vyhotovený objednavatelem dne 1.9.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Oldřichov u Duchcova, obec Jeníkov, okres Teplice, vyhotovená znaleckým ústavem dne 9.9.2014, 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 Jeníkov.

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: Ústecký
Okres: Teplice
Obec: Jeníkov
Katastrální území: Oldřichov u Duchcova (658341)

List vlastnictví číslo: 441

Vlastník: *Společné jmění manželů*

Šipula Martin

Oldřichov 71, 41724 Jeníkov

Šipulová Andrea

Hornická 2457/28, Ústí nad Labem-centrum, 40011 Ústí nad Labem

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 582/7** - ostatní plocha, v k.ú. Oldřichov u Duchcova, obec Jeníkov, okres Teplice, který je situován v okrajové, zastavěné části obce Jeníkov, v místní části Oldřichov. Pozemek je situovaný v mírně sklonitém terénu s přístupem po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 417/6 - ostatní plocha a přes zpevněnou komunikaci na pozemku p.č. 558 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Jeníkov, Oldřichov 52, 41724 Jeníkov. Dle informací ČSÚ v obci Jeníkov je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Jeníkov je pozemek zahrnut v plochách jako „rekultivované plochy, ostatní zeleň, doprovodná zeleň“. Informace získány od tajemnice obce, paní Blanky Endrštové.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:

a) vedlejší stavby:

Při levé hranici pozemku (pohled z přístupové komunikace) je situována zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou, na kterou navazuje dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- přípojky IS

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

- 1) Objekty
 - a) Vedlejší stavba I
 - b) Vedlejší stavba II
- 2) Pozemky
 - a) Pozemek

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	IV. Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3 Změny v okolí	III. Bez vlivu	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
5 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,03
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,00
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6 Dopravní dostupnost	IV. Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03
7 Hromadná doprava	IV. Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02
8 Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Bez možnosti komerčního využití	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

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,937$$

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 441/2013 Sb.

1.a.1) Vedlejší stavba I – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–F

Svislá nosná konstrukce: dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující 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: 2,075

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba 5,51×2,97×2,14 = 35,02 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – patky bez izolací	8,30 %	Standardní
2. Obvodové stěny – dřevěné	31,90 %	Standardní
3. Stropy	21,20 %	Nevyskytuje se
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se
5. Krytina – plechová	11,10 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,60 %	Nevyskytuje se
7. Úprava povrchů	6,00 %	Nevyskytuje se
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	3,70 %	Nevyskytuje se
10. Okna	1,40 %	Nevyskytuje se
11. Podlahy	10,80 %	Nevyskytuje se
12. Elektroinstalace	4,00 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

3. Stropy	-0,54 × 1,852 × 21,20 %	- 0,2120
6. Klempířské práce	-0,54 × 1,852 × 1,60 %	- 0,0160
7. Úprava povrchů	-0,54 × 1,852 × 6,00 %	- 0,0600
9. Dveře	-0,54 × 1,852 × 3,70 %	- 0,0370
10. Okna	-0,54 × 1,852 × 1,40 %	- 0,0140
11. Podlahy	-0,54 × 1,852 × 10,80 %	- 0,1080
12. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 4,00 %	- 0,0400

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = 0,5130

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		970,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,8000	
Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,0750	
Základní jednotková cena upravená:	=	1 288,16 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 35,02 m ³ × 1 288,16 Kč/m ³	=		45 111,36 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 70,000 %		
Odpočet opotřebení: 45 111,36 Kč × 70,000 %	–	31 577,95 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	13 533,41 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$		
Index polohy: $I_P = 0,937$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	13 533,41 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,937
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	12 680,81 Kč
Vedlejší stavba I – určená cena:		12 680,81 Kč

1.a.2) Vedlejší stavba II – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující 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: 2,075

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	7,88×3,45×2,35	=	63,89 m ³
---------------	----------------	---	----------------------

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené	7,10 %	Podstandardní	
2. Obvodové stěny – smíšené	31,80 %	Podstandardní	
3. Stropy	19,80 %	Nevyskytuje se	
4. Krov – pultový	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – plechová	8,10 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
6. Klempířské práce	1,70 %	Nevyskytuje se	
7. Úprava povrchů – vnitřní omítky - vápenné hladké – fasádní omítky - stříkané hladké (poškozené)	6,10 %	Standardní Podstandardní	50 % 50 %
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře – svlakové	3,00 %	Podstandardní	
10. Okna	1,10 %	Nevyskytuje se	
11. Podlahy – betonové	8,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	5,80 %	Nevyskytuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
1. Základy	-0,54 × 7,10 %	- 0,0383
2. Obvodové stěny	-0,54 × 31,80 %	- 0,1717
3. Stropy	-0,54 × 1,852 × 19,80 %	- 0,1980
6. Klempířské práce	-0,54 × 1,852 × 1,70 %	- 0,0170
7. Úprava povrchů	-0,54 × 6,10 % × 50 %	- 0,0165
9. Dveře	-0,54 × 3,00 %	- 0,0162
10. Okna	-0,54 × 1,852 × 1,10 %	- 0,0110
12. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 5,80 %	- 0,0580
		= 0,4733

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: 0,8000

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8000
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,0750
Základní jednotková cena upravená:	=	1 660,- Kč/m³
Základní cena upravená: 63,89 m ³ × 1 660,- Kč/m ³	=	106 057,40 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 70,000 %

Odpočet opotřebení: 106 057,40 Kč × 70,000 %	-	74 240,18 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	31 817,22 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 1,000

Index polohy: I_P = 0,937

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 31 817,22 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P = 0,937

Cena stavby: CS = CS_N × pp = 29 812,74 Kč

Vedlejší stavba II – určená cena: 29 812,74 Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

a) Vedlejší stavba I 12 680,81 Kč

b) Vedlejší stavba II 29 812,74 Kč

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: 42 493,55 Kč

Cena po zaokrouhlení:

42 490,- Kč

2) Pozemky**2.a) Vyhláška 441/2013 Sb.****2.a.1) Pozemek – § 9****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Jeníkov

Název okresu: Teplice

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	IV. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,80
6 Občanská vybavenost v obci	III. Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,040,-$ Kč/m²**Základní cena pozemku:** $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 317,50$ Kč/m²**Index trhu:** $I_T = 1,000$ **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
2 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
3 Ochranná pásma	I. Mimo ochranná pásma	0,00
4 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
5 Geometrický tvar pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	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:** $I_P = 0,937$ **Index cenového porovnání dle § 4:** $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,937$ **§ 9 odst. 3 – Jiné pozemky (dle § 4 odst. 1)**Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 89,2493$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
582/7	Ostatní plocha	62	5 533,46

Pozemek – určená cena:**5 533,46 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 postíženy 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.

Kladné stránky předmětu ocenění:

- dle platného územního plánu obce Jeníkov je oceňovaný pozemek veden v plochách „rekultivované plochy, ostatní zeleň, doprovodná zeleň“

Záporné stránky předmětu ocenění:

- přístup je po nezpevněné, veřejné komunikaci
- poddimenzovaná výměra pozemku ($\Sigma 62 \text{ m}^2$)
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obchodovatelný**.

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 200,- Kč do 400,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při středu uvedeného rozpětí, a to ve výši 300,- Kč/m², po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 62 m² se dostáváme k hodnotě ve výši **20 000,- Kč** (zaokrouhleno).

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	42 490,- Kč
Cena pozemků	5 530,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	48 020,- 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 porovnáním činí

20 000,– Kč

Cena slovy: dvacet tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 1.10.2014

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. 10002-1502/2014 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

