

Znalecký posudek

č. 4197/2015

o ceně nemovitostí – spoluvlastnický podíl **id. 2/3** pozemků podle níže uvedeného soupisu; k datu 8.10.2014 zapsány v katastru nemovitostí pro okres Brno-venkov

- pro obec a katastrální území Omice na listu vlastnictví **č. 749**
- pro obec Střelice a katastrální území Střelice u Brna na listu vlastnictví **č. 2303**
- pro obec Popůvky a katastrální území Popůvky u Brna na listu vlastnictví **č. 1406**

mj. pro podílového spoluvlastníka:

EURAC, a.s., Veselá 169/24, Brno-město, 602 00 Brno, IČ 469 62 328

podíl 2/3

Objednatel posudku:

DRS IMMO a.s., IČ 262 85 011
Lazy VII 5583, 760 01 Zlín

Účel posudku:

Odhad obvyklé ceny pro dobrovolnou veřejnou dražbu podle § 13 zákona č. 26/2000 Sb.

Zhotovitel posudku:

Ing. Zbyněk Domanský
soudní znalec v oboru ceny a odhady nemovitostí
a odhadce nemovitého majetku, IČ 644 63 389
Anenská 169, Jaroslavice, 760 01 Zlín
z.domansky@gmail.com, www.z-domansky.eu
tel: **731 402 122**, datová schránka: fwbkes2

Datum místního šetření:

8.9.2015

Datum, k němuž je provedeno ocenění:

8.9.2015

Ve Zlíně dne 11.9.2015

Tento posudek obsahuje celkem 11 stran (bez příloh) a předává se v jednom písemném a jednom elektronickém vyhotovení, archívní vyhotovení je uloženo u zhotovitele.

Posudek řeší odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty). Nelze jej použít pro daňové účely, např. pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí. K tomu účelu slouží určení zjištěné ceny.

1 Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Podklady poskytnuté objednatelem posudku:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Omice, list vlastnictví č. 749, prokazující stav k datu 8.10.2014.
- 2) Výpis z katastru nemovitostí pro obec Střelice a katastrální území Střelice u Brna, list vlastnictví č. 2303, prokazující stav k datu 8.10.2014.
- 3) Výpis z katastru nemovitostí pro obec Popůvky a katastrální území Popůvky u Brna, list vlastnictví č. 1406, prokazující stav k datu 8.10.2014.
- 4) Kopie katastrální mapy příslušné lokality č. PU 1261/2010 se zákresem pozemků.
- 5) Znalecké posudky č. 627/4/2010, č. 628/5/2010 a č. 629/6/2010 ze dne 28.4.2010, které vypracoval Ing. Josef Matějček CSc., Brno.
- 6) Údaje poskytnuté objednatelem posudku.

Zhotovitel posudku neodpovídá za pravdivost, správnost a úplnost dokladů předložených objednatelem jako podklady pro zpracování posudku.

Podklady zajištěné zhotovitelem posudku:

- 7) Výsledky místního šetření ze dne 8.9.2015.
- 8) Aktuální informace z katastru nemovitostí na webu cuzk.cz.
- 9) Informace z webových portálů mapy.cz, Google Maps, povodňových map ad.
- 10) Údaje z vlastního znaleckého archívu.
- 11) Územní plán Omice – změna č. IV z data 12/2013.
- 12) Malý lexikon obcí ČR 2014, vydání ze dne 15.12.2014.
- 13) Údaje o aktuálních nabídkách realitních kanceláří.
- 14) Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2015/3.
- 15) Privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING 2-1725.
- 16) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, §§ 505-512.
- 17) Vyhláška MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.
- 18) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb., 303/2013 Sb. a zákonných opatření Senátu č. 340/2013 Sb. a 344/2013 Sb.
- 19) Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. platné od 1.10.2014.

Záznam o průběhu místního šetření:

Všechny pozemky jsou volně přístupné – nebyla nutná účast jejich spoluvlastníka.

1.2 Přehled oceňovaných nemovitostí

Soubor nemovitostí:

1. Pozemky – spoluvlastnický podíl id. 2/3

1.3 Všeobecné a místopisné údaje

Obec Omice leží 6 km západně od okraje Brna na silnici III. třídy. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2014 má celkem 789 obyvatel a není zde základní občanská vybavenost.

Obec Střelice leží 4 km západně od okraje Brna na silnici III. třídy. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2014 má celkem 2 770 obyvatel a je zde pošta, škola a zdravotní zařízení.

Obec Popůvky leží 3 km západně od okraje Brna podél dálnice D1. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2014 má celkem 1 404 obyvatel a je zde škola s prvním stupněm.

Pozemky se nachází v různých polohách mimo souvisle zastavěného území obcí.

1.4 Popis oceňovaného pozemku

Katastr nemovitostí:

- katastrální území **Omice**, list vlastnictví č. **749**

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>BPEJ</i>	<i>skutečné využití</i>
506	76	orná půda	ano	zastavitelná plocha
571/6	20	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
929/77	12	lesní pozemek	---	lesní plocha
941/41	344	orná půda	ano	zemědělská plocha
987	937	lesní pozemek	---	lesní plocha
1008	2642	lesní pozemek	---	lesní plocha
1015/31	64	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
1021/1	10	lesní pozemek	---	lesní plocha
1022/1	19	lesní pozemek	---	lesní plocha
1022/2	54	lesní pozemek	---	lesní plocha
1031/1	1678	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
1032	24	lesní pozemek	---	lesní plocha
1053/18	43	lesní pozemek	---	lesní plocha
1053/19	67	lesní pozemek	---	lesní plocha
1160/192	2720	orná půda	ano	zemědělská plocha
1173	43	lesní pozemek	---	lesní plocha
1183/13	14	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
1227/9	112	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1227/10	41	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1231/3	3	lesní pozemek	---	lesní plocha
1232/3	3	lesní pozemek	---	lesní plocha
1232/4	8	lesní pozemek	---	lesní plocha
1233/3	24	lesní pozemek	---	lesní plocha
1233/4	90	lesní pozemek	---	lesní plocha
1234/1	24	lesní pozemek	---	lesní plocha

1234/5	10	lesní pozemek	---	lesní plocha
1404/1	12	lesní pozemek	---	lesní plocha
1404/3	3	lesní pozemek	---	lesní plocha
1405/6	35	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
1405/10	47	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
1405/11	4	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
1405/12	63	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
1406/3	48	lesní pozemek	---	lesní plocha
1406/4	109	lesní pozemek	---	lesní plocha
1406/5	110	lesní pozemek	---	lesní plocha
1407/3	56	lesní pozemek	---	lesní plocha
1407/4	6	lesní pozemek	---	lesní plocha
1408/9	44	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1408/10	81	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1408/17	75	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1408/18	64	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1408/21	10	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1408/22	16	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1408/23	26	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1408/26	26	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1409/9	362	lesní pozemek	---	lesní plocha
1409/10	322	lesní pozemek	---	lesní plocha
1409/11	209	lesní pozemek	---	lesní plocha
1409/15	24	lesní pozemek	---	lesní plocha
1409/19	60	lesní pozemek	---	lesní plocha
1409/20	24	lesní pozemek	---	lesní plocha
1425	429	lesní pozemek	---	lesní plocha
1439	821	lesní pozemek	---	lesní plocha
1471	388	lesní pozemek	---	lesní plocha
1472	384	lesní pozemek	---	lesní plocha
1492/8	16	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1492/9	39	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1497/109	27	vodní plocha / koryto vodního toku	---	vodní tok
1497/141	30	vodní plocha / koryto vodního toku	---	vodní tok
1497/142	20	vodní plocha / koryto vodního toku	---	vodní tok
1497/143	30	vodní plocha / koryto vodního toku	---	vodní tok
1497/144	34	vodní plocha / koryto vodního toku	---	vodní tok
1497/147	2	vodní plocha / koryto vodního toku	---	vodní tok
1497/148	34	vodní plocha / koryto vodního toku	---	vodní tok
1497/150	17	vodní plocha / koryto vodního toku	---	vodní tok
1514/20	2579	orná půda	ano	zemědělská plocha
1514/170	584	orná půda	ano	zemědělská plocha
1514/190	76	orná půda	ano	zemědělská plocha
1514/224	1598	orná půda	ano	zemědělská plocha
1579/20	1774	trvalý travní porost	ano	zemědělská plocha
1603/57	53	ostatní plocha / silnice	---	komunikace
	19853			

- katastrální území **Střelice u Brna**, list vlastnictví č. **2303**

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>BPEJ</i>	<i>skutečné využití</i>
6621/50	93	lesní pozemek	---	lesní plocha
6621/53	33	lesní pozemek	---	lesní plocha
	126			

- katastrální území **Popůvky u Brna**, list vlastnictví č. **1406**

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>BPEJ</i>	<i>skutečné využití</i>
582/23	33	lesní pozemek	---	lesní plocha
	33			

Územní plán:

Většina pozemků je podle územního plánu mimo zastavitelná území. Pouze pozemek parc.č. 506 je v zastavitelných plochách BR – plochy bydlení v rodinných domech.

Omezení vlastnického práva:

Podle katastru nemovitostí pozemky nejsou zatíženy omezeními vlastnického práva typu věcných břemen, práva stavby s nezřízenou stavbou, předkupních práv, dražební vyhlášky, neuspořádaného vlastnického vztah mezi pozemky a stavbami apod. Pravděpodobně nejsou zatíženy nevypověditelným nájemním vztahem.

Podle aktuálních záznamů v katastru pozemky jsou zatíženy:

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Nařízení exekuce - EURAC, a.s.
- Nařízení předběžného opatření
- Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)
- Zástavní právo smluvní
- Zástavní právo soudcovské

Specifické tržní charakteristiky:

- Viz výše uvedený popis.

2 Posudek

2.1 Pozemky – spoluvlastnický podíl id. 2/3

2.1.1 Použitá metoda ocenění

Pro zjišťování obvyklé ceny je teoreticky možné použít 3 základní metody oceňování – zjištění věcné hodnoty, zjištění výnosové hodnoty a porovnávací metodu, resp. jejich kombinace. Prakticky nejpřesnější výsledky poskytují tzv. metoda váženého průměru a porovnávací metoda. Při použití kvalitní databáze srovnávacích objektů dostatečně přesvědčivé výsledky poskytuje **porovnávací metoda**, která bude aplikována v případě tohoto ocenění.

2.1.2 Zjištění standardních jednotkových cen

Najít naprosto shodný nabízený nebo dokonce již prodaný objekt je obvykle vyloučeno. Každý případný srovnávací objekt se od oceňovaného liší, přičemž každá odlišnost má vliv na cenu. Proto je třeba obvykle zohlednit celý soubor podobných objektů a použít vhodnou metodiku, která by tyto odlišnosti co nejvíce eliminovala. Pro tento účel byly použity dostupné údaje z privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING (v evidenci celkem 1725 záznamů) a z centrální databáze Informačního systému pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2015/3 (v evidenci celkem 23398 záznamů), jehož autorem a správcem je REAiA consulting s.r.o. Kroměříž.

2.1.3 Odhad jednotkové obvyklé ceny

V dostupných databázích uskutečněných prodejů a v aktuální realitní nabídce není dostatečně kvalitní srovnatelný vzorek v předmětné lokalitě použitelný pro využití přímé porovnávací metody. Pro porovnání však lze dost dobře použít obecné informace z databází, z aktuální realitní nabídky a z vlastního znaleckého archívu a uplatnit je pro ocenění vymezeného funkčního celku. Bližší charakteristiky pozemků byly popsány v kapitole 1.4.

Se znalostí existujících cenových map stavebních pozemků a po prostudování uvedených databází uskutečněných prodejů, aktuálních nabídek realitních kanceláří a údajů ve vlastním znaleckém archívu porovnáním lze u oceňovaných pozemků usuzovat na reálnou obchodovatelnou cenu na úrovni jednotkových cen takto:

2.1.4 Odhad obvyklé ceny

Hodnocení pozemků pro účely ocenění s výměrami:

- **Zastavitelné plochy BR – bydlení:**

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>BPEJ</i>	<i>skutečné využití</i>
506	76	orná půda	ano	zastavitelná plocha
	76			

- **Plochy komunikací:**

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>BPEJ</i>	<i>skutečné využití</i>
571/6	20	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
1015/31	64	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
1031/1	1678	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
1183/13	14	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
1405/6	35	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
1405/10	47	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace

1405/11	4	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
1405/12	63	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
1603/57	53	ostatní plocha / silnice	---	komunikace
	1978			

- **Zemědělské plochy mimo obec, převážně bez trvalých porostů:**

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>BPEJ</i>	<i>skutečné využití</i>
941/41	344	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/192	2720	orná půda	ano	zemědělská plocha
1227/9	112	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1227/10	41	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1408/9	44	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1408/10	81	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1408/17	75	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1408/18	64	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1408/21	10	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1408/22	16	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1408/23	26	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1408/26	26	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1492/8	16	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1492/9	39	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1514/20	2579	orná půda	ano	zemědělská plocha
1514/170	584	orná půda	ano	zemědělská plocha
1514/190	76	orná půda	ano	zemědělská plocha
1514/224	1598	orná půda	ano	zemědělská plocha
1579/20	1774	trvalý travní porost	ano	zemědělská plocha
	10225			

- **Vodní plochy – vodní tok:**

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>BPEJ</i>	<i>skutečné využití</i>
1497/109	27	vodní plocha / koryto vodního toku	---	vodní tok
1497/141	30	vodní plocha / koryto vodního toku	---	vodní tok
1497/142	20	vodní plocha / koryto vodního toku	---	vodní tok
1497/143	30	vodní plocha / koryto vodního toku	---	vodní tok
1497/144	34	vodní plocha / koryto vodního toku	---	vodní tok
1497/147	2	vodní plocha / koryto vodního toku	---	vodní tok
1497/148	34	vodní plocha / koryto vodního toku	---	vodní tok
1497/150	17	vodní plocha / koryto vodního toku	---	vodní tok
	194			

- **Lesní plochy, převážně s lesním porostem:**

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>BPEJ</i>	<i>skutečné využití</i>
929/77	12	lesní pozemek	---	lesní plocha

987	937	lesní pozemek	---	lesní plocha
1008	2642	lesní pozemek	---	lesní plocha
1021/1	10	lesní pozemek	---	lesní plocha
1022/1	19	lesní pozemek	---	lesní plocha
1022/2	54	lesní pozemek	---	lesní plocha
1032	24	lesní pozemek	---	lesní plocha
1053/18	43	lesní pozemek	---	lesní plocha
1053/19	67	lesní pozemek	---	lesní plocha
1173	43	lesní pozemek	---	lesní plocha
1231/3	3	lesní pozemek	---	lesní plocha
1232/3	3	lesní pozemek	---	lesní plocha
1232/4	8	lesní pozemek	---	lesní plocha
1233/3	24	lesní pozemek	---	lesní plocha
1233/4	90	lesní pozemek	---	lesní plocha
1234/1	24	lesní pozemek	---	lesní plocha
1234/5	10	lesní pozemek	---	lesní plocha
1404/1	12	lesní pozemek	---	lesní plocha
1404/3	3	lesní pozemek	---	lesní plocha
1406/3	48	lesní pozemek	---	lesní plocha
1406/4	109	lesní pozemek	---	lesní plocha
1406/5	110	lesní pozemek	---	lesní plocha
1407/3	56	lesní pozemek	---	lesní plocha
1407/4	6	lesní pozemek	---	lesní plocha
1409/9	362	lesní pozemek	---	lesní plocha
1409/10	322	lesní pozemek	---	lesní plocha
1409/11	209	lesní pozemek	---	lesní plocha
1409/15	24	lesní pozemek	---	lesní plocha
1409/19	60	lesní pozemek	---	lesní plocha
1409/20	24	lesní pozemek	---	lesní plocha
1425	429	lesní pozemek	---	lesní plocha
1439	821	lesní pozemek	---	lesní plocha
1471	388	lesní pozemek	---	lesní plocha
1472	384	lesní pozemek	---	lesní plocha
	7380			

Kontrola: $76+1978+10225+194+7380 = 19853 \text{ m}^2$

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>BPEJ</i>	<i>skutečné využití</i>
6621/50	93	lesní pozemek (Střelice)	---	lesní plocha
6621/53	33	lesní pozemek (Střelice)	---	lesní plocha
582/23	33	lesní pozemek (Popůvky)	---	lesní plocha
	159			

Komentář:

- Zemědělské pozemky bývají obvyklým předmětem prodeje. Jejich kupní cena se odvíjí od bonity půdy a jejich konkrétní polohy. Podpůrně lze použít údaj o „administrativních“ zjištěných cenách, které v případě oceňovaných bonitovaných ploch činí:

parc.č.	výměra (m ²)	druh podle KN	BPEJ
941/41	344	orná půda	23224
1160/192a	1130	orná půda	21010
1160/192b	1590	orná půda	23221
1514/20	2579	orná půda	23716
1514/170a	322	orná půda	23234
1514/170b	262	orná půda	23716
1514/190	76	orná půda	23234
1514/224a	342	orná půda	23234
1514/224b	1256	orná půda	23254
1579/20	1774	trvalý travní porost	25900
	9675		

BPEJ 21010 ... $14,64 * 1,8 = 26,35$ Kč/m²
BPEJ 23221 ... $5,12 * 1,8 = 9,22$ Kč/m²
BPEJ 23224 ... $3,61 * 1,8 = 6,50$ Kč/m²
BPEJ 23234 ... $3,71 * 1,8 = 6,68$ Kč/m²
BPEJ 23716 ... $1,59 * 1,8 = 2,86$ Kč/m²
BPEJ 25900 ... $8,51 * 1,8 = 15,32$ Kč/m²

Průměrná „administrativní“ zjištěná cena:

$$CAp = (1130 * 26,35 + 1590 * 9,22 + 344 * 6,50 + (322 + 76 + 342 + 1256) * 6,68 + (2579 + 262) * 2,86 + 1774 * 15,32) / 9675 = 9,85 \text{ Kč/m}^2$$

Jednotkové obvyklé ceny:

- **Zastavitelné plochy BR – bydlení:**
Pozemek o nízké výměře, s neúplným vybavením, s problematickou dostupností.
Stanovuji JCP1 = **200,00 Kč/m²**
- **Plochy komunikací:**
Komunikace různé kvality, zpevněné i nezpevněné.
Stanovuji JCP2 = **30,00 Kč/m²**
- **Zemědělské plochy mimo obec, převážně bez trvalých porostů:**
Orná půda mimo souvisle zastavěné území malé obce, některé plochy v blízkosti zástavby, podle BPEJ s průměrnou úrodností.
Stanovuji JCP3 = **10,00 Kč/m²**
- **Vodní plochy – vodní tok:**
Vodní plochy, plochy vodního koryta.
Stanovuji JCP4 = **5,00 Kč/m²**
- **Lesní plochy, převážně s lesním porostem:**
Lesní plochy s průměrným lesním porostem.
Stanovuji JCP5 = **18,00 Kč/m²**

Celková cena obvyklá bez závad:

$$CO = (76 * 200,00 + 1978 * 30,00 + 10225 * 10,00 + 194 * 5,00 + (7380 + 159) * 18,00) = 313 462,- \text{ Kč}$$

Korekce obvyklé ceny pozemku po započtení závad:

Pozemky nejsou zatíženy nájemním vztahem a omezeními vlastnického práva typu věcných břemen, práva stavby s nezřízenou stavbou, předkupních práv, dražební vyhlášky, neuspořádaného vlastnického vztah mezi pozemky a stavbami apod. K zapsanému zástavnímu

právu a exekučním a insolvenčním titulům se při tomto ocenění nepřihlíží. Po provedeném zohlednění stavebně technického stavu a tržních charakteristik nemovitostí nebudou započteny srážky za stavebně technické a právní závady, které by po převodu vlastnictví zatěžovaly nemovitosti. Nebudou započteny další srážky či přírázky.

$$CO' = 313462 * 1,00 = \mathbf{313\ 462,-\ Kč}$$

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu:

Podíl ve výši 2/3 z obvyklé ceny pozemků činí: $313462 * 2/3 = \mathbf{208\ 975,-\ Kč}$

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl. Likvidita spoluvlastnických podílů je diskutabilní. Při prodeji spoluvlastnického podílu takovým způsobem, kdy i po prodeji zůstane zachován typ podílového spoluvlastnictví, je jeho prodejnost kvůli obtížím s jeho budoucím nakládáním výrazně ztížena – je to významnou tržní závadou. Obvyklá cena bude proto upravena srážkou ve výši 1/4 na výslednou obvyklou cenu takto:

$$CO'' = 208975 * 3/4 = \mathbf{156\ 731,-\ Kč}$$

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu pozemků
(po zaokrouhlení)
činí

160 000,- Kč

slovy: jednostošedesáttisíc korun českých

Ve Zlíně dne 11.9.2015

Ing. Zbyněk Domanský

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 27.11.2000 č.j. Spr 1514/2000 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř.čís. 4197/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ve Zlíně dne 11.9.2015

Ing. Zbyněk Domanský

Osvědčení zhotovitele:

Tímto osvědčuji, že:

1. Při zpracování tržního ocenění jsem se řídil příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a postupoval jsem v souladu s obvyklými základními principy a doporučenými oceňovacími standardy.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny mně známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Při své činnosti jsem vycházel z níže uvedených předpokladů a neshledal jsem žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.
3. V současné době ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění. Výše mé odměny nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.

Obecné předpoklady a omezující podmínky:

Jako zhotovitel posudku jsem neprováděl žádné šetření a nepřebírám žádnou odpovědnost za pravdivost, správnost a úplnost dokladů předložených objednatelem jako podklady pro zpracování tohoto posudku včetně informací o případné existenci závazků a omezení, o nichž se nelze přesvědčit ze zápisu v katastru nemovitostí. Předpokládám odpovědné vlastnictví a správu vlastnických práv tak, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné.

Toto ocenění jsem vypracoval podle aktuálních podmínek na trhu nemovitostí s ohledem na zadaný účel ocenění. Neodpovídám přitom za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku objednateli.

Za běžných podmínek lze stanovenou obvyklou cenu akceptovat do půl roku od data zpracování (v souladu např. se zákonem o veřejných dražbách). Později je nutné ocenění verifikovat s ohledem na aktuální vývoj segmentu trhu nemovitostí. Posudek je možné použít pouze k účelu, k němuž byl vypracován.

© Copyright:

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto díla nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele díla.

Přílohy: bez příloh