

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1116-141/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. 413/10 o výměře 54 m² ostatní plocha, **pozemek parc. č. 789** o výměře 556 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Nosislav, č.p. 134, rod.dům*, *stavba stojí na pozemku p.č.: 789*, **pozemek parc. č. 790** o výměře 775 m² zahrada, **pozemek parc. č. 791/1** o výměře 1546 m² orná půda vše zapsané na LV č. 210, pro k.ú. Nosislav, obec Nosislav, okres Brno-venkov, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov. Podíl 1/4.

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	4 700 000 Kč
Podíl 1/4	1 175 000 Kč

Počet stran: 30 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 24.8.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 8.9.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí resp. podílu 1/4 ve vlastnictví pana Petra Procházky na:** pozemku parc. č. 413/10 o výměře 54 m² ostatní plocha, pozemku parc. č. 789 o výměře 556 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Nosislav, č.p. 134, rod.dům , stavba stojí na pozemku p.č.: 789, pozemku parc. č. 790 o výměře 775 m² zahrada, pozemku parc. č. 791/1 o výměře 1546 m² orná půda, zapsané na LV č. 210, pro k.ú. Nosislav, obec Nosislav, okres Brno-venkov, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny jako jednoho z podkladů k dražebnímu jednání.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.8.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

CAP: povodňová mapa

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Nosislav, k.ú. Nosislav
Adresa nemovité věci: Masarykova 134, 691 64 Nosislav

Vlastnické a evidenční údaje

Pavel Procházka, Masarykova 134, 691 64 Nosislav, LV: 210, podíl: 3 / 4

Petr Procházka, Masarykova 134, 691 64 Nosislav, LV: 210, podíl: 1 / 4

Obec: Nosislav [584720]

Katastrální území: Nosislav [704865]

Číslo LV: 210

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace proběhlo 24.8.2021. Spoluvlastník, který má předmět ocenění v držení byl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiérů RD (z větší části) spoluvlastník umožnil a znalci sdělil další informace k předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Nosislav je městys v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Rozkládá se při řece Svratce v Dyjsko-svrateckém úval, nedaleko jeho hranice se Ždánickým lesem. Převážná část zastavěného území obce je na levém břehu Svratky. Výhodná poloha svahů a teplé podnebí s mírnými zimami přejí tradičním plodinám v oblasti – vinné révě, meruňkám a jabloním. Jedná se o vinařskou obec ve Velkopavlovické vinařské podoblasti. Územím obce prochází dálnice D2. Na západní straně katastru prochází silnice II/416 v úseku Židlochovice-Pohořelice, obcí pak silnice II/425 v úseku Židlochovice - Velké Němčice. V současnosti se zde každoročně pořádá několik desítek kulturních akcí. V obci MÚ, pošta, Základní škola a Mateřská škola Nosislav, obchody, restaurace, ubytování, knihovna. K dispozici jsou tenisové kurty, fotbalové a dvě volejbalová hřiště, sportovní hala, dětská hřiště.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

413/10 Procházka Pavel, Masarykova 134, 69164 Nosislav 3/4, Procházka Petr,
Masarykova 134, 69164 Nosislav 1/4
413/11 Městys Nosislav, Městečko 54, 69164 Nosislav

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 134 je tvořen I. NP a půdním prostorem. Do objektu je vstup z ulice, kovovými vraty, přes průjezd. RD je zděný, nepodsklepený objekt se sedlovou střechou s krytinou z tašek. RD je pravděpodobně vystavěn na kamenných základech (pasech), obvodové zdivo je zděné, smíšené ((tvárnice Ytong, cihla), stropy jsou rovné, krov je dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou plechové, částečně opatřeny nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda částečně zateplená (do ulice), částečně poškozena nebo nedokončena (do dvora), sokl do ulice s keramickým obkladem. Vnitřní obklady částečně v koupelně, kuchyni a na WC. Vstupní dveře jsou dřevěné, int. dřevěné do plechových zárubní. Okna jsou plastová i dřevěná zdvojená. Podlahy jsou betonové, v části položena dlažba. RD je vytápěn ÚT s kombinovaným (příprava TUV) plynovým kotlem (funkčnost neověřena), rozvod TUV i SV a vnitřní kanalizace (funkčnost neověřena) je provedena do koupelny a do kuchyně. V kuchyni část kuchyňské linky se sporákem. Rodinný dům je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řádu, veř. kanalizaci, plyn. Na obytnou část navazuje užitková část nemovitosti – sklad, garáž. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou:

vedlejší stavby, garáž, IS, porosty na pozemku, zpevněné plochy, oplocení. RD je k datu ocenění nevyužívaný, běžná údržba není prakticky prováděna.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
 - ANO Nemovitá věc v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
 - NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
- Komentář: Riziko záplav z přilehlých pozemků zejm. při lokálních přívalových deštích.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Procházka Petr, Zahájení exekuce-Procházka Petr

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
- ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: RD nevyužíván, nedokončena rekonstrukce, chybějící nebo poškozeny některé zařizovací předměty.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 134
2. Garáž s dílnou
3. Pozemky p.č. 413/10, 789, 790, 791/1

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům č.p. 134
- 1.2. Garáž s dílnou

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemky p.č. 413/10, 789, 790, 791/1

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Rodinný dům č.p. 134

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Masarykova 134 691 64 Nosislav
LV:	210
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Nosislav
Katastrální území:	Nosislav
Počet obyvatel:	1 364
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 252,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce		0,00
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 526,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu	IV	1,00

záplav		
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č.

3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,051$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,030$

1. Rodinný dům č.p. 134

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ A
Svislá nosná konstrukce: zděná
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
1.nadz. podlaží
Podkroví: nemá podkroví
Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111
Nemovitá věc je součástí pozemku

Přístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
Zděná přístavba dílny (garážová vrata)	Zděná přístavba navazující na prosklenou verandu rodinného domu č.p. 134.

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	230,00	2,70 m
	230,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	3,1*230 =	713,00
Z	půda/zastřešení	1,5*230 =	345,00
Obestavěný prostor - celkem:			1 058,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30

5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 94,22

Koeficient vybavení K₄: **0,9422**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9422
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 571,17

Plná cena: 1 058,00 m³ * 4 571,17 Kč/m³ = **4 836 297,86 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 150 = 53,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 53,3 % / 100)

* 0,467

Nákladová cena stavby CS_N = **2 258 551,10 Kč**

Koeficient pp *

1,030

Cena stavby CS = **2 326 307,63 Kč**

Rodinný dům č.p. 134 - zjištěná cena = **2 326 307,63 Kč**

2. Garáž s dílnou

Zděná stavba větší garáže s dílnou a soc. příslušenstvím (koupelna, WC)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	65,00	2,90 m
65,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP 3,2*65 =	208,00
Obestavěný prostor - celkem:		208,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 827,69
Plná cena: 208,00 m ³ * 2 827,69 Kč/m ³	=	588 159,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 100 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,600
=	352 895,71 Kč
*	1,030
=	363 482,58 Kč

Garáž s dílnou - zjištěná cena

= **363 482,58 Kč**

3. Pozemky p.č. 413/10, 789, 790, 791/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,030**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	526,-	1,030		541,78	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	789	556	541,78	301 229,68
Stavební pozemek - celkem			556		301 229,68

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
zahrada	790	00110	775	14,94	20,00	17,93	13 895,75
orná půda	791/1	00110	1 546	14,94	20,00	17,93	27 719,78
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			2 321 m ²				41 615,53

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	526,-	0,04				21,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	413/10	54	21,04		1 136,16
Jiný pozemek - celkem			54			1 136,16

Pozemky p.č. 413/10, 789, 790, 791/1 - zjištěná cena celkem = 343 981,37 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 134

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střeška:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Přístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
Zděná přístavba dílny (garážová vrata)	Zděná přístavba navazující na prosklenou verandu rodinného domu č.p. 134.

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	230,00	2,70 m
230,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	3,1*230 =	713,00
Z	půda/zastřešení	1,5*230 =	345,00
Obestavěný prostor - celkem:			1 058,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,22
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9422

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9422
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 571,17
Plná cena: 1 058,00 m ³ * 4 571,17 Kč/m ³	=	4 836 297,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 150 = 53,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 53,3 % / 100)

* **0,467**

Rodinný dům č.p. 134 - zjištěná cena

= **2 258 551,10 Kč**

1.2. Garáž s dílnou

Zděná stavba větší garáže s dílnou a soc. příslušenstvím (koupelna, WC)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	65,00	2,90 m
	65,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	3,2*65 =	208,00
Obestavěný prostor - celkem:			208,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20

2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00

Součet upravených objemových podílů 100,00
 Koeficient vybavení K₄: 1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 827,69
Plná cena: 208,00 m ³ * 2 827,69 Kč/m ³	=	588 159,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 100 = 40,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100)	= 0,600

Garáž s dílnou - zjištěná cena = 352 895,71 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky p.č. 413/10, 789, 790, 791/1

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky p.č. 413/10, 789, 790, 791/1. Pozemky se nacházejí v klidné části obce, jsou částečně svažité (zahrada), částečně oplocené. Pozemek p.č. 789 je částečně zastavěn RD č.p. 134 a vedlejšími stavbami využívanými jako sklad, garáž. Nezastavěná část pozemku je využívána jako dvůr, další pozemky využívány jako zahrada (k datu ocenění neudržované) event. jako ostatní komunikace.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace, tvoří funkční celek. Možnost napojení na rozvod ele.energie, vody, plynu, kanalizace. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1400,-Kč/m² do 2400,-Kč/m² stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 1900,-Kč/m² u p.č. 789 a 400,-Kč/m² u ostatních pozemků.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	413/10	54	400,00	1 / 4	5 400
zastavěná plocha a nádvoří	789	556	1 900,00	1 / 4	264 100
zahrada	790	775	400,00	1 / 4	77 500
orná půda	791/1	1 546	400,00	1 / 4	154 600
Celková výměra pozemků		2 931	Hodnota pozemků celkem		501 600

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 134

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	295,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 266,00 m ³
Zastavěná plocha:	295,00 m ²
Plocha pozemku:	2 931,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Nosislav, okres Brno-venkov	
Popis:	Rodinný dům s výbornou dostupností do Brna. Dům s uliční šíří cca 14metrů a průjezdem do dvorní části, je situovaný v klidné části obce Nosislav ve stávající řadové zástavbě. Jedná se o přízemní, částečně podsklepený rodinný dům se sedlovou střechou a prostornou půdou. V přízemí se nachází obývací pokoj, ložnice, 2x dětský pokoj, kuchyň, koupelna, samostatné wc a prostorná veranda ze které se dostanete do navazujícího prostorného dvorního traktu a na zahradu na které je zaručeno dostatek soukromí a kde se nabízí široká možnost vlastního využití. Na dvoře se nachází také hospodářské přístavky, místnosti na skladování. Jedná se o starší RD který je ihned obyvatelný, ale s ohledem na dnešní standarty a pro zvýšení komfortu budoucích majitelů by bylo vhodné provést opravy, eventuelně rozšíření vyžadující investice. Střecha již prošla v roce 2020 generální opravou. Celková plocha nabízené nemovitosti činí 497m ² , zastavěná plocha cca 180m ² , dvůr + zahrada cca 300m ² . Dům je napojen na všechny inženýrské sítě, ohřev vody a vytápění je řešeno pomocí plynu.	
Pozemek:	309,00 m ²	
Užitná plocha:	150,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		1,00
K2 Velikosti objektu		1,00
K3 Poloha		1,00
K4 Provedení a vybavení		1,00
K5 Celkový stav		1,00
K6 Vliv pozemku		1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Menší pozemek, původní, ale obyvatelný stav.	



Zdroj: INEM.cz

Cena k 17.8.2021
4 499 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,05

Upravená cena
4 723 950 Kč

Název: Rodinný dům

Lokalita: Židlochovice, okres Brno-venkov

Popis: RD o dispozici 3+1 a 2+1, každá vytápěna vlastním plynovým kotlem. Dispozice se dá jednoduchou úpravou změnit v jednu bytovou jednotku o velikosti 6+1 a 2 koupelny. Větší část domu je od základu nově postavena v roce 2005. V celé nemovitosti jsou nové rozvody elektrina, voda, topení, odpady. Okna jsou plastová a v části dřevěná Euro, podlahy jsou betonové. Střešní krytina je pálená taška, prostorná půda je zateplená a pochůzná. K dispozici je také sklep. Zahrádka je velmi příjemná a nabízí kryté posezení s grilem. Židlochovice jsou město v okrese Brno venkov s veškerou občanskou vybaveností: škola, školka, gymnázium, lékaři, obchody, vlakové a autobusové nádraží a další. Výborná dostupnost s dojezdem 20 minut do centra Brna.

Pozemek: 259,00 m²

Užitná plocha: 130,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 0,95

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 0,95

K6 Vliv pozemku 1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Po rekonstrukci, dvě BJ, menší pozemek.

Cena k 17.2.2021
4 100 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,95

Upravená cena
3 895 000 Kč

Název: Rodinný dům

Lokalita: Židlochovice, okres Brno-venkov

Popis: Rodinný dům vhodný pro rekonstrukci s pěkným dvorkem a dílnou v atraktivní lokalitě centra města Židlochovice. Současná dispozice domu je 2+1 s příslušenstvím a vjezdem o užitné ploše cca 90 m². Celková plocha pozemků je 416 m². Dispozice domu je tvořena obývacím pokojem a ložnicí směrem do ulice a kuchyní s příslušenstvím směrem do dvora. V pravé části domu je průjezd. Dům je možné rozšířit na 3+1 v přízemí dostavbou jednoho pokoje. Dvorek je prostorný. Dům je v dobrém technickém stavu a probíhaly na něm průběžné rekonstrukce a obnova prvků krátkodobé životnosti. Jsou zde vyměněna plastová okna, parketové podlahy, vytápění je zajištěno plynovým kondenzačním kotlem. Dům je napojen na veškeré sítě. Nad celým domem je půdní prostor, který lze využít k rozšíření a vestavbě dalších pokojů. Z průjezdu je také vstup do zemního sklepa, který je vhodný k uložení ovoce, zeleniny, vína apod. Součástí dvorku je dílna a garáž s půdou v horším technickém stavu. Dispozice dvora je jihovýchodní. Parkovat se dá v průjezdu, garáži na dvoře nebo před domem je k dispozici parkovací místo pro jedno auto. Dům se nachází v klidné části centra obce. Je zde dobré dopravní spojení (dojezd do Brna cca 15 min.), dobrá občanská vybavenost i široké možnosti využití volného času.

Pozemek: 416,00 m²

Užitná plocha: 90,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce prameny ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Menší RD, po částečné rekonstrukci, menší pozemek.**Cena k 3.7.2021**

5 490 000 Kč

Celkový koeficient Kc

1,00

Upravená cena**5 490 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	3 895 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 702 983 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	5 490 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	4 702 983 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	4 702 983 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 134	2 326 307,60 Kč
2. Garáž s dílnou	363 482,60 Kč
3. Pozemky p.č. 413/10, 789, 790, 791/1	343 981,40 Kč

Výsledná cena - celkem: 3 033 771,60 Kč**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 033 770,- Kč**

slovy: Třimilionyřicettřítisícšedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**3 033 770 Kč**

slovy: Třimilionyřicettřítisícšedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Rodinný dům č.p. 134	2 258 551,10 Kč
1.2. Garáž s dílnou	352 895,70 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	2 611 446,80 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky p.č. 413/10, 789, 790, 791/1	501 600,- Kč
---	--------------

3. Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota	4 702 983 Kč
Věcná hodnota	3 113 047 Kč
z toho hodnota pozemku	501 600 Kč

Silné stránky

- + vyhledávaná lokalita
- + dobrá občanská vybavenost
- + výměra pozemků

Slabé stránky

- RD neudržovaný, k rekonstrukci
- oceňován podíl

Tržní hodnota

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

4 700 000 Kč

slovy: Čtyřimilionysedmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 4.700.000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí resp. podílu 1/4 ve vlastnictví pana Petra Procházky na:** pozemku parc. č. 413/10 o výměře 54 m² ostatní plocha, pozemku parc. č. 789 o výměře 556 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Nosislav, č.p. 134, rod.dům , stavba stojí na pozemku p.č.: 789, pozemku parc. č. 790 o výměře 775 m² zahrada, pozemku parc. č. 791/1 o výměře 1546 m² orná půda, zapsané na LV č. 210, pro k.ú. Nosislav, obec Nosislav, okres Brno-venkov, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov.

6.2. Odpověď

Tržní hodnota podílu

1/4

s použitím atributů pro určení
ceny obvyklé

1 175 00 Kč slovy: jedenmilionstosedmdesápttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

KM	1
Mapa oblasti, mapa obce	1
Fotodokumentace	5

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686,533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1116-141/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 8.9.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa oblasti, mapa obce	1
Fotodokumentace	5

Kopie katastrální mapy ze dne 8.9.2021

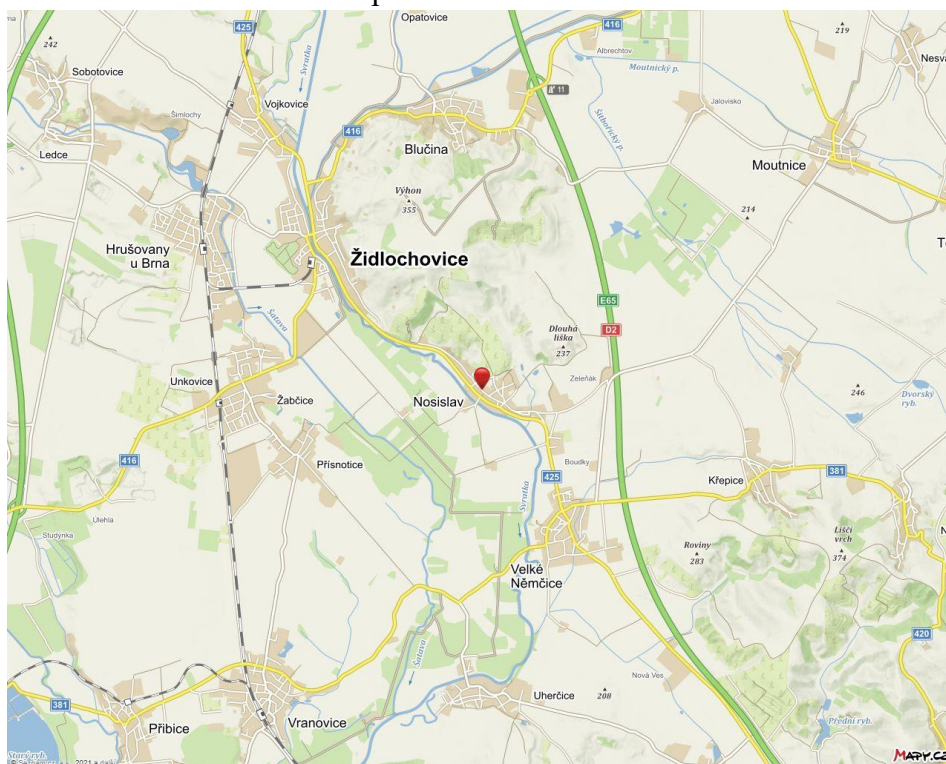


LV č. 210 v k.ú. č. 704865

Mapa oblasti



RD č.p. 134 v k.ú. č. 704865



RD č.p. 134 v k.ú. č. 704865









