

Ing. Vladislav Gasnárek, LL.M.
znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady

690 06 Břeclav 6, ul. Lednická č. 734/158, tel. 728 715 815
e-mail: gasnarekznalec@centrum.cz

Znalecký posudek

číslo posudku:	1849-058/2024	
číslo v evidenci znalce (Msp):	087278/2024	

Posudek vypracovaný v režimu:	běžném speciálním
-------------------------------	---------------------------------

Číslo vyhotovení:	1	2	3
-------------------	----------	----------	----------

o obvyklé ceně nemovitých věcí – rodinný dům a pozemky

LV	p.č./č.p.	nemovitá věc	výměra	katastrální území	podíl
94	St. 14	zastavěná plocha nádvoří (součástí je stavba č.p. 55, rodinný dům)	953	Vlásenice u Pelhřimova	SJM
94	4/1	zahrada	1855	Vlásenice u Pelhřimova	SJM
578	1496/1	orná půda	1932	Nová Cerekev	1/1
	1510	orná půda	16553		
	1513	orná půda	234		
286	663	trvalý travní porost	7461	Proseč – Obořiště	1/1
286	668	orná půda	2040	Proseč – Obořiště	1/1

obec Pelhřimov – Vlásenice, obec Nová Cerekev, okr. Pelhřimov, kraj Vysočina

Dlužník:	Kafka Vladimír , Vlásenice 19, 393 01 Pelhřimov	751024/0067
Dlužnice:	Kafková Zuzana , Vlásenice 19, 393 01 Pelhřimov	785605/0400

Objednatel posudku:	Mgr. Petra Jadrníčková insolvenční správce Kotěrova 911 760 01 Zlín
Účel posudku:	Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, pro insolvenční řízení č.j. KSCB 41 INS 10677/2024
Posudek vypracoval:	Ing. Vladislav Gasnárek, LL.M.
Datum místního šetření:	bylo realizované dne 27.10.2024
Datum provedení ocenění:	1.11.2024
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění

Znalecký posudek je vypracován v elektronické verzi,
ve formátu PDF obdrží zadavatel a jedno vyhotovení zůstává založeno u zhotovitele.

Tento posudek je vypracovaný jako znalecký posudek, který je obsahově platný podle podmínek nového zákona o znalcích a prováděcí vyhlášky.

0. OBSAH

Znalecký posudek – titulní strana

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1. Účel znaleckého posudku*
- 1.2. Odborná otázka zadavatele*
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku*

2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat*
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis*
- 2.3. Věrohodnost zdroje dat*
- 2.4. Popis oceňovaných nemovitých věcí*

3. NÁLEZ

- 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat*
- 3.2. Oceňovací předpis*
- 3.3. Popis postupu při zpracování dat*
- 3.4. Výčet sebraných nebo vytvořených dat*

4. POSUDEK

- 4.1. Popis postupu při analýze dat*
- 4.2. Výsledky analýzy dat*
- 4.3. Další zjištění*
- 4.4. Porovnávací metoda – stanovení obvyklé ceny*

5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1. Interpretace výsledků analýzy*
- 5.2. Kontrola postupu*

6. ZÁVĚR

- 6.1. Citace zadané odborné otázky*
- 6.2. Odpověď*
- 6.3. Podmínky správnosti závěru*
- 6.4. Znalecká doložka*
- 6.5. Datum*
- 6.6. Otisk znalecké pečeti*
- 6.7. Podpis*

7. PŘÍLOHA

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Účel znaleckého posudku

Na základě elektronické objednávky, kterou zaslala insolvenční správce Mgr. Petra Jadrníčková, kancelář Kotěrova 911, 760 01 Zlín, č.j. KSCB 41 INS 10677/2024, byl jsem přiřazen jako znalec:

- k ocenění nemovitých věcí

LV	p.č./č.p.	nemovitá věc	výměra	katastrální území	podíl
94	St. 14	zastavěná plocha nádvoří (součástí je stavba č.p. 55, rodinný dům)	953	Vlásenice u Pelhřimova	SJM
94	4/1	zahrad	1855	Vlásenice u Pelhřimova	SJM
578	1496/1 1510 1513	orná půda orná půda orná půda	1932 16553 234	Nová Cerekev	1/1
286	663	trvalý travní porost	7461	Proseč – Obořiště	1/1
286	668	orná půda	2040	Proseč – Obořiště	1/1

obec Pelhřimov – Vlásenice, okr. Pelhřimov, kraj Vysočina
obec Nová Cerekev, okr. Pelhřimov, kraj Vysočina

vlastnictví:	Kafka Vladimír , Vlásenice 19, 393 01 Pelhřimov	751024/0067
vlastnictví:	Kafková Zuzana , Vlásenice 19, 393 01 Pelhřimov	785605/0400

1.2. Odborná otázka zadavatele

Znalci se ukládá, aby v právní věci:

dlužníka	Kafka Vladimír , Vlásenice 19, 393 01 Pelhřimov	751024/0067
dlužnice	Kafková Zuzana , Vlásenice 19, 393 01 Pelhřimov	785605/0400

insolvenčního řízení, vedeného u Krajského soudu v Českých Budějovicích, podal ve stanovené lhůtě znalecký posudek a ocenil nemovité věci zde uvedené, případně příslušenství a aby ocenil jednotlivá práva a závady s těmito nemovitými věcmi spojené, aby nemovité věci ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některá nemovitá věc tvoří jednotný funkční celek, aby tyto věci ocenil jako soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokladují, a určil **obvyklou cenu, bez DPH**.

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura a znalecké standardy.

V § 2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty bude použita tato oceňovací metoda:

Zdůvodnění obvyklé ceny

Pro ocenění obvyklou cenou byla jako rozhodující stanovena hodnota porovnávací, a to pro vlastní pozemek, do ceny jsou zahrnuté i venkovní úpravy, nadzemní nebo podzemní vedení, případně existující trvalý porost. Na základě výše uvedených zjištění uvažuji cenu nemovitých věcí, využívaných, jak je výše uvedeno, ve vyšší porovnávací hodnoty.

Volba metody pro ocenění a postup ocenění

Postup pro ocenění stavby porovnávacím způsobem

Cena stavby se zjistí vynásobením zvolené měrné jednotky, charakteristického porovnatelného parametru daného typu stavby, např. obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitná plocha, podlahová plocha, jednotkovou cenou určenou porovnávací metodou. Na základě skutečného užití oceňované stavby bude zjištěna cena staveb obdobného využití, pokud toto nebude možné, tak cena nabídek staveb obdobného využití, popřípadě kombinace výše uvedeného. U všech informací platí pravidlo aktuálnosti cen. U nabídkových cen je možné použít objektivizační koeficient (v rozmezí 0,7–1,0) se zdůvodněním, zohledňující zejména transakční náklady, nebo dobu zveřejnění nabídky. Kritéria pro výběr porovnatelných případů jsou u staveb zejména: účel užití, poloha v obci vzhledem k účelu užití, stavebně technický stav, materiálové charakteristiky, vybavenost, velikost a možnost komerční využitelnosti. Zjištěným cenám lze přidělit body v rozmezí 1 až 4, vyjadřující míru shody s oceňovanou stavbou a určí se základní cena, jako vážený průměr cenových údajů a jim přiřazených vah. Základní cenu lze dále upravit cenovými faktory zohledňujícími: polohou stavby v obci, popřípadě v lokalitě, příslušenství stavby, pozemky tvořící jednotný funkční celek se stavbou, technickou vybavenost pozemku, právní vztahy a širší vztahy. Jednotlivé faktory mohou cenu snížit nebo zvýšit (až o 20%). V případě velmi špatného stavebně-technického stavu objektu lze základní cenu snížit (až o 30%).

Porovnávací metoda ocenění věci nemovité je založena na principu substituce. Předpokládá se, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu věcí nemovitých porovnáním s cenami dosaženými při obchodech s věcmi nemovitými podobnými, které lze považovat za vzájemně nahraditelné (substituty). Protože však každá věc nemovitá je jedinečná, je nutné jejich případné rozdíly zohlednit odůvodněnými cenovými korekcemi (adjustací). Srovnatelné podobné věci (vzorky pro ocenění) jsou oproti oceňované věci lepší nebo horší. Pokud je vzorek věci horší než oceňovaná věc, je cena oceňované věci oproti ceně vzorku vyšší. Pokud je vzorek věci lepší než oceňovaná věc, je cena oceňované věci nižší oproti ceně vzorku. Výsledkem porovnávacího přístupu je porovnávací hodnota věci nemovité. Je nutné, aby zpracovatel ZP metodu ocenění podřídil jednoznačnému a nezpochybnitelnému určení ceny obvyklé. Musí být splněna implicitní podmínka existence adekvátních porovnávacích případů. Cenové vzorky pro porovnání nesmějí být ovlivněny výsledkem mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vlivem zvláštní obliby. Za určité situace zpracovatel může obvyklou cenu určit s oporou tržní hodnoty, pokud ale výsledek neodporuje definici ceny obvyklé podle § 2 zákona č. 151/97 Sb.

Způsoby porovnání

Prímé porovnání

Porovnávací hodnota se hledá porovnáním oceňované věci nemovité s konkrétními referenčními vzorky, u kterých je známa prodejní cena.

Nepřímé porovnání

Porovnávací hodnota se hledá porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u kterého jsou vedle prodejních cen definovány i jeho typické charakteristiky. Může to být průměrná cena stavebních pozemků podle ČSÚ. Metoda nepřímého porovnání je především vhodná jako kontrolní a podpůrný nástroj pro konečný výrok o ceně. Ve výjimečných specifických případech, například pozemků malých výměr, při nedostatku jiných vhodných porovnávacích případů akceptuje zadavatel použití nepřímé porovnávací metody. Použití nepřímé porovnávací metody musí být odůvodněno.

Obecné postupové schéma

Vzájemné porovnání systémem lepší a horší, je nutné promítnout do ceny vzorku. Cenu vzorku adjustovat tak, aby po korekcích (úpravách) ukazovala na porovnávací hodnotu věci oceňované. Rozdíl mezi vzorkem a oceňovanou věcí lze buď kvantifikovat – to je vyjádřit konkrétní ověřitelnou srážkou nebo přírážkou, nebo pouze hodnotit. Porovnávací hodnotu lze odhadovat v intervalu cen od nejlepšího po nejhorší vzorek.

Výběr vzorků pro porovnání

Zpracovatel ZP musí definovat segment, případně podsegment trhu. Tato definice následně určí okruh vzorků. Příklady segmentů a podsegmentů:

- segment oceňovaných nemovitých věcí
- podsegment pozemků v jednotném funkčním celku
- podsegment – navazující na zastavěnou nebo zastavitelnou část obce (zde je vyšší cena)

Podobné srovnatelné nemovité věci se známou realizovanou cenou jsou tzv. porovnávací vzorky-referenční vzorky pro porovnání. Vzorek zejména svojí polohou (místem), svým využitím v současnosti a budoucnosti, velikostí a dobou realizace ceny odpovídá – podobá se – oceňované věci a umožňuje odhadnout její cenu – referuje o ceně. Při výběru vzorku nutno respektovat především podmínku jeho přiměřené homogenity pro porovnání, tj. aby odpovídal shodnému segmentu trhu jako věci oceňované a podobal se jim zejména, co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti. Nepodaří-li se najít vhodné vzorky v blízkém okolí, doporučuje se použít i vzorky vzdálenější. Cílem porovnávacího přístupu je využít a jeho pomocí vytěžit alespoň přibližné indicie, které by třeba jen orientačně mohly naznačit některou z hranic či vyloučit nepravděpodobné úrovně porovnávací hodnoty, případně argumentačně podepřít indicie z ostatních přístupů pro finální odhad hodnoty věci. Při výběru vzorků je třeba preferovat kvalitu před kvantitou a snažit se, pokud možno uplatnit vzorky horší a lepší tak, aby oceňované věci nemovité takto byly „orámovány“ a aby výsledná hodnota, pokud možno ležela uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Kritéria výběru vzorků pro porovnání

Vždy musí být vzorky a jejich vhodnost pro porovnání posouzena z těchto hledisek:

- Podmínky prodeje (vlastnické poměry, účastníci prodeje, dražba, aukce, nabídkové řízení, podílové vlastnictví, věcná břemena, nájemní smlouva)
- Čas prodeje (aktuálnost ceny)
- Typ ceny – relevantní jsou realizované ceny s doložením kupními smlouvami
- Struktura ceny (s/bez DPH)
- Lokalita – poloha (v místě a v širších geografických souvislostech)
- Stav podle operátu KN, ÚPD, skutečného současného a budoucího využití

U pozemků stavebních je důležitým kritériem vhodnosti pro porovnání velikost pozemku a charakter přípustné budoucí zástavby (zastavenost), budoucnost komerčního využití, právní stav (případná stavba je součástí pozemku či nikoliv), stav inženýrských sítí apod. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků.

U pozemků zemědělských je důležité posoudit lokalitu z hlediska zemědělského využití. Zde je důležitým prvkem podobnosti a srovnatelnosti BPEJ pozemku oceňovaného. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků.

U staveb jako samostatné věci je důležitá poloha v obci vzhledem k účelu užití, stavebně technický stav (opotřebení), materiálová charakteristika, vybavenost, velikost, komerční využití. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků.

U pozemků s trvalými porosty je důležité, zda jde o porosty, které jsou nebo nejsou v souladu s využitím evidovaným podle operátu katastru nemovitosti, s územně plánovací dokumentací a uvažovaným budoucím využitím pozemku. Nutno zjistit, zda porosty budou odstraněny jako nežádoucí zátěž pozemku nebo bude uvažováno o jejich výnosovém, okrasném, ochranném využití. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel – insolvenční správce uvedl základní informace o nemovitých věcech, (o spoluvlastnictví), zadal požadavek na vypracování znaleckého posudku, a to určit obvyklou cenu. Aktuální stav dle podkladů odpovídá k datu ocenění.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec požadovaná data pro znalecký posudek získal z veřejných zdrojů, a to insolvenčního rejstříku, katastru nemovitostí, listu vlastnictví a informací podaných dlužníkem a insolvenčním správcem.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Základní informace, dodané zadavatelem, zjištěné znalcem, podklady z ortofoto mapy, satelitní snímky, informace z evidence katastru nemovitostí.

LV:	94	578	286
Kraj:	Vysočina	Vysočina	Vysočina
Okres:	Pelhřimov	Pelhřimov	Pelhřimov
Obec:	Pelhřimov	Nová Cerekev	Nová Cerekev
Katastrální území:	Vlásenice u Pelhřimova	Nová Cerekev	Proseč-Obořiště
Počet obyvatel:	16 423	nezjišťováno	nezjišťováno

2.2.1. Výpis z katastru nemovitostí: - viz nahlížení do KN

část A: vlastník – spoluvlastník

Kafka Vladimír , Vlásenice 19, 393 01 Pelhřimov	751024/0067	podíl:	SJM
Kafková Zuzana , Vlásenice 19, 393 01 Pelhřimov	785605/0400	podíl:	SJM
Kafka Vladimír , Vlásenice 19, 393 01 Pelhřimov	751024/0067	podíl:	1/1

část B: viz posudek

část C, D: viz list vlastnictví

2.2.2. Katastrální mapa, ISKN, snímky z katastrální mapy ze systému web stránky ČÚZK

2.2.3. Výsledky místního šetření, prohlídka nemovité věci byla provedena dne 27.10.2024, byla pořízena fotodokumentace, část fotografií je součástí posudku, ostatní jsou uloženy u znalce

2.2.4. Porovnání skutečného stavu s dokumentací, Dle § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění, pro oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. Toto nebylo v daném případě využito. Viz popis.

2.2.5. Jiné informace, insolvenčním správcem nebo povinným nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě, které by byl předmět ocenění užíván. V případě zaslání vyžádané či zjištěné nájemní (pachtovní) smlouvy, tato bude samostatně zaslaná insolvenčnímu správci. Finanční závazky vlastníka (spoluvlastníka) případně evidované na předloženém listu vlastnictví, se do výše ceny podílu na nemovitých věcech, dle tohoto posudku nezahrnují. Výpočet podílu na nemovitých věcech není uvedený v DPH a nepodléhá odvodu DPH.

2.2.6. Další podklady, informace o cenách nemovitých věcí získaných z web stránek realitních kanceláří, pro odhad ceny obvykle, údaj o počtu obyvatel (Malý lexikon obcí). Přírodní katastrofy, radonové riziko, dle mapy záplavových území se nenachází zájmová nemovitá věc v oblasti povodí, v dané lokalitě není žádné riziko povodně. V místě nehrozí sesuv půdy, pozemek se nenachází v poddolovaném území, ani zde není hrozba jiných přírodních katastrof. Jelikož nebylo předloženo měření koncentrace radonu, je proveden odhad na základě odvozené mapy radonového rizika pro danou lokalitu radonový index – 1 (nízký).

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace a údaje o nemovitých věcech byly zjištěny z listu vlastnictví, ortofotomapy, sdělení insolvenčního správce, místního šetření a jsou uvedeny ve znaleckém posudku, další informace nebyly zaslány.

2.4. Popis oceňovaných nemovitých věcí

Rodinný dům a pozemek zahrady je ve funkčním celku:

Oceňovaný rodinný dům byl postavený jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům se nachází v západní části místní části Vlasatice na rovině, v nadmořské výšce cca 534 metrů nad mořem. Dům je částečně podsklepený, jeden sklep zasahuje do pozemku mimo obytný dům. Nachází se zde půda, bez podkroví, obytné podkroví není vybudované. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt koupili před cca 10 roky a začali s rekonstrukcí, byl postaven přibližně ve 20. letech ve 20. století a je ke dni ocenění nejméně 100 let starý, čemuž odpovídá i charakter stavby, její konstrukce a založení. V minulosti byla hospodářská část domu upravena k užívání jako sklady, v části stodoly zůstalo hospodářství – chov králíků a slepic.

Stavba má základy, konstrukce objektu je smíšená (zejména kámen - cihla), stěny mají tloušťku do 50 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Tvar střechy je sedlový, střešní krytina je pálená taška, klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno. V domě se nachází obytná část stavby – zádveří, zasklená veranda, chodbička s přístupem do dalších místností, kuchyně, obývací místnost, obývací pokoj, dětský pokoj, koupelna s vanou a sprchovým koutem, v 1.NP objektu nachází chodba, kuchyně, dětský pokoj s balkonem, pokoj v rekonstrukci. Dále je zde WC a koupelka. Dále je zde přístup na neobytnou půdu, přístupná po schodech, v přízemí je vstup do sklepa, který se nachází mimo zastavěnou plochu domu. V části dvora se nachází několik technických místností, využité jako sklady, garáže. V čele dvora se nachází stodola se vstupem na zahradu a další garáž.

Povrch dvora je částečně zpevněný betonem pro pojezd vozidel, jsou zde okrasné záhony, dále vzrostlé keře zeravů a růže. Vnitřní omítky v domě jsou vápenocementové. Jsou zde plastová okna. Orientace obytných prostor je na jih, sever, západ. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, mají v části ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s dřezem, vlastní zdroj teplé vody. V obytných místnostech je podlaha řešena: cementový potěr, plovoucí podlaha, koberce, v ostatních místnostech a chodbách jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu, rozvod elektřiny je funkční. Voda je brána z veřejného přípojky, odpad je řešen jímkou s přepadem do veřejné kanalizace, rozvod zemního plynu není připojen. V obci jsou vedeny všechny sítě (mimo plyn), na které je možno dům připojit. Dům je vytápěn lokálně pomocí kamen na TP. Je instalován elektrický průtokový ohříváč pro účel ohřevu vody). Objekt je v průběžně udržovaném stavu, v roce 2014 velká rekonstrukce. Nové vnitřní topení, měděné rozvody. Stav střešní konstrukce a podbití je velmi dobrý – položená krytina z pálené krytin, je funkční, další životnosti. Svislé konstrukční prvky domu funkční bez zjevných závad. Výplně otvorů (okna, dveře) jsou funkční. Fasáda po rekonstrukci. Vnitřní omítky obnovené. Podlahy bez vad – krytiny ve funkčním stavu. Vnitřní vybavení, sanita – funkční, po rekonstrukci. Rodinný dům je pro účely ocenění uvažován v dobrém stavu, s částečně lepší údržbou.

Na pozemku se nachází: okrasné dřeviny, stav dřevin převážně dožitý, pozemek je částečně obestavěn vedlejším objektem jiné osoby. Samotný pozemek je mírně svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou dobré – v blízkosti objektu. Dům je situovaný v okrajové části obce a charakter okolí odpovídá venkovské zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je v Pelhřimově, školní vzdělání je v Pelhřimově. V okolí (Pelhřimov) je dostupná vybavenost z hlediska sportovního využití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti.

Dům je postaven při silnici místního charakteru. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových spojů, zastávka vlakových spojů je mimo obec.

Jsou zde bezproblémové vztahy – vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Zemědělské pozemky evidované na LV č. 578, kú Nová Cerekev a LV č. 286 kú Proseč-Obořiště, jsou propachtované u Výrobně obchodním družstvem, Nová Cerekev, výše pachtovného nebylo zjišťováno.

Tabulkový popis – rodinný dům		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	Samostatný objekt
	Dispozice rodinného domu	2+6
	Počet nadzemních podlaží	1
	Počet podzemních podlaží	1
	RD byl postavený v roce	cca v roce 1920, dle sdělení vlastníka
	Rozsah rekonstrukce	2014, okna, omítky, topení
	Základy domu	Běžné
	Technická konstrukce domu	Cihla, kámen
	Strop	Nosné, nespalné
	Tloušťka zdí	Do 50 cm
	Střecha	Sedlová
	Krytina střechy	Pálená taška
	Klempířské prvky	Pozinkované
	Vnější omítky	Břizolit, vápenocementové
	Vnitřní omítky	Vápenocementové

	Druh oken	Plastová, dvojsklo
	WC	2x, samostatný
	Koupelna a vybavení	2x, umyvadlo, sprchový kout, vana
	Vstup do domu	Vraty na dvůr
	Dveře vnitřní	Dřevěné, plné, prosklené
	Kuchyně	Úplně vybavená, funkční
	Elektrika	230 V, 400 V
	Vodovod	Veřejný
	Kanalizace	Přepad z jímky do veřejného řadu
	Plynovod	Není zavedený
	Zdroj vytápění	Kotel na pevné palivo
	Zdroj TUV	Elektrický bojler
	Popis stavu RD	Dobrý, s průběžnou údržbou
	+ a – stav RD	Funkční, dobrý
Popis pozemku	Přístupová cesta	Přístup po zpevněné cestě
	Oplocení	Dvůr je obestavěný
Popis okolí	Popis okolí	Zástavba RD se zahradou
	Poloha v obci	Okrajová část obce
	Vybavenost v obci	Obchod, kultura, sport, školy, úřady se nacházejí v Pelhřimově
	Životní prostředí	Klidná poloha, bez nebezpečí záplav
	Autobus, vlak	V obci je zastávka autobusu i vlaku
	Sousedé	Bezproblémový stav
Věcná břemena	Věcná břemena nejsou zjištěná	
Další popis a informace	V rodinném domě bydlí oba dlužníci a jejich dvě nezletilé vyživované děti	

3. N Á L E Z

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Základní definice některých pojmů jsou uvedeny ve znaleckém posudku.

Jedná se o **stanovení obvyklé ceny**.

Rozsah ocenění uvedeným v tomto posudku je pro účely:

- **insolvenční řízení**

Datum usnesení o úpadku spojené s povolením oddlužení:	9.5.2024
--	-----------------

3.2. 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

3.3. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data, informace a údaje byly vloženy do jednotlivých tabulek v posudku, provedeno vyhodnocení získaných údajů a závěry výpočtu byly sděleny ve formě výpočtu v tabulce posudku.

3.4. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Sebraná data jsou získaná z listu vlastnictví, ověřeno ve veřejném rejstříku nemovitostí, dále údajů získaných od insolvenčního správce, dlužníků místního šetření, a dále údaje z veřejných web stránek, dálkového přístupu katastru nemovitostí.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Získané informace a údaje byly zapsané do oceňovacího programu a výpočet zveřejněný v tabulce.

4.2. Výsledky analýzy dat

Analýza dat byla provedena, a to přípravou hromadných dat, kontrolou dat, jejich čištění, transformace do výpočtu, popisem, redukcí, sumarizací a vizualizace.

4.2.1. Ocenění – pozemky / cena zjištěná – obvyklá cena

Pozemek byl zjištěn, cena zjištěná se zde v posudku nepoužije.
Pozemek byl zjištěn, obvyklá cena se zde v posudku použije.

4.2.2. Ocenění – porosty / cena zjištěná – obvyklá cena

Porost byl zjištěn, cena zjištěná se zde v posudku nepoužije.
Porost byl zjištěn, obvyklá cena se zde v posudku nepoužije.

4.2.3. Ocenění – stavba / cena zjištěná – obvyklá cena

Stavba byla zjištěna, cena zjištěná se zde v posudku neuvádí.
Stavba byla zjištěna, obvyklá cena se zde v posudku uvádí.

4.2.4. Ocenění věcných břemen váznoucích na předmět ocenění a závad

Na LV č. 94 pro katastrální území k.ú. Vlásenice u Pelhřimova LV č. 286 pro katastrální území Proseč – Obořiště, LV č. 578 pro katastrální území Nová Cerekev, okr. Pelhřimov, kraj Vysočina, není zapsané věcné břemeno, ve prospěch nemovité věci a zatěžující nemovitou věc.

Závadami jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitou věc zatěžovala i nadále. Aktuálnost zapsaného věcného břemene nebyla doložena.

Znalec ve znaleckém posudku oceňuje jednotlivě všechna práva a závady spojené s nemovitou věcí. Práva spojená s nemovitou věcí jsou věcná břemena zapsaná v katastru nemovitostí ve prospěch nemovité věci, nájemní práva nebo jiná práva (např. výpůjčka), která budou (mohou) přinášet i po prodeji nemovité věci prospěch.

Závadami jsou věcná břemena a nájemní práva, která zatěžují nemovitou věc a snižují její obvyklou cenu. Závadami nejsou práva, která vážnou na nemovité věci pro zajištění pohledávek věřitelů povinného nebo jiných osob – např. zástavní právo. Za účelem zjištění, zda jsou s nemovitou věcí spojena práva a závady, nařídí soud ohledání nemovité věci a jejího příslušenství, ledaže by bylo zřejmé z obsahu spisu, že s nemovitou věcí nemohou být žádná práva ani závady spojeny a že je nepochybně zjištěno, jaké příslušenství k nemovité věci patří.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Výpočet věcného břemene se realizuje dle § 39. Ocenění věcného břemene zde není realizované.

Žádné další závady, nájemní smlouvy (pachtovní vztah zjištěný, není předmětem ocenění) nejsou dlužníkem, ani insolvenčním správcem, ani jiným, předloženy znalci. V případě pozdějšího zjištění těchto práv a závad budou samostatně řešena.

4.3. Další zjištění

Další zjištění zde jsou uvedena. Dle veřejného přístupu z ISKN a LV bylo zjištěno: exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce, rozhodnutí o úpadku.

4.4 Porovnávací metoda – stanovení obvyklé ceny pro daný druh nemovité věci

Stanovení ceny dle evidence dálkového přístupu katastru nemovitostí

Vzorky realizovaných prodejů pozemků dle katastru nemovitostí, zjištěné výpisem dálkového přístupu KN

1. Pracoviště	304 Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov						
Nemovitost	pozemek	St. 21/2, LV 89 k.ú. Vlásenice u Pelhřimova, součástí je stavba: Vlásenice, č.p. 30, rod dům; pč 90, LV 89 k.ú. Vlásenice u Pelhřimova; pč 92, LV 89 k.ú. Vlásenice u Pelhřimova; pč 94/2, LV 89 k.ú. Vlásenice u Pelhřimova; pč 802, LV 2316 k.ú. Dubovice; čp 1214/12, LV 89 k.ú. Vlásenice u Pelhřimova					
LV	č.	viz výše					
	k.ú.	Vlásenice u Pelhřimova, Dubovice					
Typ smlouvy	kupní	24.5.2024				výměra m²	
Řízení	V-3246/2024-304		Přepočet porovnávací ceny na 1 m² (zaokrouhleno)				
Cena nemovitosti	Kč	3 000 000		Kč/ m²		korekce	+0

2. Pracoviště	304 Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov						
Nemovitost	pozemek	St. 1/1, LV 33 k.ú. Vlásenice u Pelhřimova součástí je stavba: Vlásenice, č.p. 25, rod. dům; pč 70/2, LV 33 k.ú. Vlásenice u Pelhřimova; pč 70/4, LV 33 k.ú. Vlásenice u Pelhřimova; pč 1332, LV 33 k.ú. Vlásenice u Pelhřimova					
LV	č.	viz výše					
	k.ú.	Vlásenice u Pelhřimova					
Typ smlouvy	kupní	27.7.2024				výměra m ²	
Řízení	V-4077/2022-304			Přepočet porovnávací ceny na 1 m ² (zaokrouhleno)			
Cena nemovitosti	Kč	1 650 000			Kč/ m ²		korekce +15

3. Pracoviště	304 Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov						
Nemovitost	pozemek	St. 139, LV 287 k.ú. Vlásenice u Pelhřimova Součástí je stavba: Vlásenice, č.p. 58, rod. dům; pč 304/13, LV 287 k.ú. Vlásenice u Pelhřimova; pč 304/16, LV 287 k.ú. Vlásenice u Pelhřimova					
LV	č.	viz výše					
	k.ú.	Vlásenice u Pelhřimova					
Typ smlouvy	kupní	21.4.2023				výměra m ²	
Řízení	V-1991/2023-304			Přepočet porovnávací ceny na 1 m ² (zaokrouhleno)			
Cena nemovitosti	Kč	6 700 000			Kč/ m ²		korekce +0

4. Pracoviště	304 Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov						
Nemovitost	pozemek	284, LV 672 k.ú. Nová Cerekev; 502, LV 672 k.ú. Nová Cerekev; 511/1, LV 672 k.ú. Nová Cerekev; 1108, LV 162 k.ú. Leskovice; 1118, LV 162 k.ú. Leskovice; 1119, LV 162 k.ú. Leskovice					
LV	č.	viz výše					
	k.ú.	Nová Cerekev, Leskovice					
Typ smlouvy	kupní	22.11.2023				výměra m²	50 165
Řízení	V-6010/2023-304			Přepočet porovnávací ceny na 1 m² (zaokrouhleno)			
Cena nemovitosti	Kč	1 755 705		Kč/ m²	35	korekce	+0

5. Pracoviště	304 Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov					
Nemovitost	pozemek	1173				
LV	č.	190				
	k.ú.	Leskovice				
Typ smlouvy	kupní	19.2.2024			výměra m ²	4017
Řízení	V-959/2024-304			Přepoččet porovnávací ceny na 1 m ² (zaokrouhleno)		
Cena nemovitosti	Kč	180 765		Kč/ m ²	45	korekce +0

6. Pracoviště	304 Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov					
Nemovitost	pozemek	327, LV 275 k.ú. Nová Cerekev; 429/1, LV 275 k.ú. Nová Cerekev; 429/2, LV 275 k.ú. Nová Cerekev; 660, LV 275 k.ú. Nová Cerekev; 676, LV 275 k.ú. Nová Cerekev; 1030/57, LV 275 k.ú. Nová Cerekev; 1051/26, LV 275 k.ú. Nová Cerekev; 1174, LV 275 k.ú. Nová Cerekev; 1564, LV 275 k.ú. Nová Cerekev				
LV	č.	viz výše				
	k.ú.	Nová Cerekev				
Typ smlouvy	kupní	10.8.2023			výměra m ²	29 441
Řízení	V-4088/2023-304			Přepoččet porovnávací ceny na 1 m ² (zaokrouhleno)		
Cena nemovitosti	Kč	240 000		Kč/ m ²	8	korekce +0

č.	řízení	datum	výměra m ²	cena Kč cena Kč/m ²	Spoluvlastnický podíl	Jednotková cena Kč/m ²	K1 Redukce pramene ceny	K2 Velikosti objektu	K3 Poloha	K4 Dostupnost	K5 Celkový stav	K6 Vliv pozemku – stavby	K7 Úvaha zpracovatele ocenění	KC Koeficient celkový	Korekce (Index HB)	Porovnávací hodnota Kč / Kč/m ²
1.	V-3246/2024-304	2024		3 000 000	1/1		1	1	1	1	1	1	1	1	0	3 000 000
2.	V-4077/2022-304	2022		1 650 000	1/1		1	1	1	1	1	1	1	1	0	1 650 000
3.	V-1991/2023-304	2023		6 700 000	1/1		1	1	1	1	1	1	1	1	0	6 700 000
	XXXX															3 783 300
4.	V-6010/2023-304	2023		1 755 705	1/1	35	1	1	1	1	1	1	1	1	0	35
5.	V-959/2024-304	2024		180 765	1/1	45	1	1	1	1	1	1	1	1	0	45
6.	V-4088/2023-304	2023		240 000	1/1	8	1	1	1	1	1	1	1	1	0	8
X	Průměr – zaokrouhleno	XX	XX	XX	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	29

Poznámka: Zde uvedené ceny nemovitých věcí dokladované dle údajů dálkového přístupu KN, **lze použít** pro stanovení obvyklé ceny zde oceňované nemovité věci. Extrémní hodnoty mohou být vyřazené.

Úprava koeficientů K1 až K7 nebyla provedena (*uvedenou sjednanou cenu v kupní smlouvě, mezi účastníky řízení, nelze dodatečně upravovat*). Nebyla realizovaná rekondiliace ceny, jako upravení a upravování konečné finální ceny.

Použití nabídkové a poptávkové ceny a její úpravu na „cenu konečnou“, zde nelze použít, protože není známa výše nabízené ceny a prodej by se za takovou cenu neuskutečnil.

Korekce ceny je např.

- znehodnocený pozemek, náklady na eliminaci znehodnocení, tj odstranění černé skládky, ekologické zátěže odstranění zbytků stavby apod.
- zhodnocený pozemek např. zasilováním, parcelací apod.
- zanedbaná údržba stavby nebo bytu, nevhodné technické zhodnocení apod.

Korekce ceny se neprovádí u ceny sjednané v časovém období do 12 měsíců před požadovaným datem ocenění v porovnání se zpětným datumem vkladu vlastnictví. Pro přepoččet ceny může být použitý cenový index (HB index) **pozemku**. /viz tabulka/, zde případná uvedená výše korekce, je dle zjištěných *cenotvorných faktorů vzorku*.

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na reálním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Na základě výsledků porovnávací metody, kvalifikovaným odhadem a prodávaných nemovitých věcí stanovují jednotkovou cenu pro daný druh nemovité věci:

Orná půda	29	Kč/m ²
Rodinný dům + pozemky	3 783 300	Kč
Ostatní plocha		Kč/m ²
Garáž		Kč

Porost – trvalé dřeviny	Kč/m ²
Trvalý travní porost	Kč/m ²
Vodní plocha (vodní tok)	Kč/m ²
Lesní pozemek bez porostu	Kč/m ²

vlastník/ pozemek	stanovení ceny pro:	výměra v m ²	x	jednotková cena v Kč/m ²	=	Kč	podíl Kč
Kafka	orná půda	28220	x	29	=	818 380	
Kafkovi	stavba a pozemky	---	x	---	=	3 783 300	
celkem	x	x	-	zaokrouhleno	=	4 601 680	

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku: Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byla použita kupní cena, dle údajů evidence o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, vedených příslušným katastrálním úřadem.

Znalec sděluje, že tento znalecký posudek neobsahuje výpočet ceny zjištěné, pro případné porovnání s obvyklou cenou, pokud nelze obvyklou cenu stanovit. Zde lze obvyklou cenu stanovit.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Interpretace dat a prezentace dat byla použita. Interpretací dat byly zjištěny výsledky, či vysvětlení zjištěných závěrů, či výsledků výpočtu.

Prezentace dat byla použita při popisu a třídění dat, pro případné analýzy, případně popisné komentáře – výsledků – tabulek – závěrů.

Při interpretaci výsledků mohou nastat chyby. Toto stanovujeme pak jako, že realita je pravděpodobná, či statistická souvislost je prokázána s jistou spolehlivostí.

Zde objasnění výsledků výpočtu zadané hodnoty, jsou doloženy jako opakovatelné a ověřitelné a dále doložené zkušenostmi znalce. Také se při interpretaci výsledků musí počítat i s rizikem chyb a s faktory negativně ovlivňující výsledky analýzy (např. přetížení daty, chybný první dojem, informační nedostupnost, scházející informace, fiktivnost, když nejsou data a je nutné porovnání s průměrem nebo libovolně zvoleným základem).

5.2. Kontrola postupu

Při zpracování znaleckého posudku byly všechny vstupní data, informace, získané výsledky, podklady a údaje, dodané zadavatelem, sdělené dlužníkem, získané při místním šetření, zjištěné z veřejných web stránek, doložen znalcem, zkontrolované, údaje logicky vyhodnocené, extrémní hodnoty max/min a zřejmé chyby a nepřesnosti, byly vyřazeny, resp. se k těmto podkladům a údajům vůbec nepřihlíželo.

6. Z Á V Ě R

6.1. Citace zadané odborné otázky

Na základě elektronické objednávky, kterou zaslala insolvenční správce Mgr. Petra Jadrníčková, kancelář Kotěrova 911, 760 01 Zlín, č.j. KSCB 41 INS 10677/2024, byl jsem přiřazen jako znalec:

- k ocenění nemovitých věcí

LV	p.č./č.p.	nemovitá věc	výměra	katastrální území	podíl
94	St. 14	zastavěná plocha nádvoří (součástí je stavba č.p. 55, rodinný dům)	953	Vlásenice u Pelhřimova	SJM
94	4/1	zahrada	1855	Vlásenice u Pelhřimova	SJM
578	1496/1 1510 1513	orná půda orná půda orná půda	1932 16553 234	Nová Cerekev	1/1
286	663	trvalý travní porost	7461	Proseč – Obořiště	1/1
286	668	orná půda	2040	Proseč – Obořiště	1/1

obec Pelhřimov – Vlásenice, okr. Pelhřimov, kraj Vysočina
obec Nová Cerekev, okr. Pelhřimov, kraj Vysočina

vlastnictví:	Kafka Vladimír , Vlásenice 19, 393 01 Pelhřimov	751024/0067
vlastnictví:	Kafková Zuzana , Vlásenice 19, 393 01 Pelhřimov	785605/0400

Odborná otázka zadavatele

Znalci se ukládá, aby v právní věci:

dlužníka	Kafka Vladimír , Vlásenice 19, 393 01 Pelhřimov	751024/0067
dlužnice	Kafková Zuzana , Vlásenice 19, 393 01 Pelhřimov	785605/0400

insolvenčního řízení, vedeného u Krajského soudu v Českých Budějovicích, podal ve stanovené lhůtě znalecký posudek a ocenil nemovité věci zde uvedené, případně příslušenství a aby ocenil jednotlivá práva a závady s těmito nemovitými věcmi spojené, aby nemovité věci ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některá nemovitá věc tvoří jednotný funkční celek, aby tyto věci ocenil jako soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokladují, a určil **obvyklou cenu, bez DPH**.

6.2. Odpověď

Na základě podkladů, oceňuji nemovitou věc, jak je uvedeno ve znaleckém posudku, vyjádřenou ve formě **obvyklé ceny, určuji ve výši:**

Vyčíslení podílu:

1.	Kafka Vladimír , Vlásenice 19, 393 01 Pelhřimov	751024/0067	
2.	Kafková Zuzana , Vlásenice 19, 393 01 Pelhřimov	785605/0400	
Obvyklá cena		podíl SJM + 1/1	4 601 680 Kč
Slovy:	<i>Čtyři miliony šest set jeden tisíc šest set osmdesát korun českých</i>		

Nebyl zjištěn žádný důvod pro snížení, či zvýšení ceny obvyklé.

6.3. Podmínky správnosti závěru (nebo odůvodnění nepřesnosti závěru, kdy podklady nebo metoda neumožňují vyslovit jednoznačný závěr)

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 nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd. Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech větší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na střední úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za středně obchodovatelný.

Stanovená cena výpočtu je dle získaných použitých informací a podkladů dostatečně správná, má číselnou vypovídací hodnotu, kvalifikovaný závěr výpočtu umožňuje stanovit obvyklou cenu i tržní hodnotu.

V tomto případě bylo možné použít získané informace ke stanovení ceny obvyklé, a to z důvodů, že byly zjištěny relevantní porovnávací segmenty k ceně oceňované nemovité věci.

S odkazem na ustanovení § 1a odst. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb. oceňovací vyhlášky v platném znění, se by byla nemožnost určení obvyklé ceny dokladována neexistencí prodejních cen relevantně porovnatelného oceňovaného majetku.

Bylo možné použít způsob porovnávací, ne výnosový nebo nákladový.

Pro účely ocenění nemovitých věcí uvedených v posudku, pro odhad ceny obvyklé byla použita metoda porovnávací.

Pro účely ocenění nemovitých věcí uvedených v posudku, pro cenu zjištěnou, byl použitý výpočet dle aktuálně platných oceňovacích předpisů, k datu ocenění.

Podklady a metoda umožňují vyslovit vzhledem k podmínkám správnosti jednoznačný závěr, skutečnosti snižující jeho přesnost, nebyly zadavatelem sděleny.

Konzultant a důvod jeho přibrání k řešení dílčí otázky: *s konzultantem se neřeší žádná dílčí otázka.*

Důvod přibrání konzultanta: *Konzultant nebyl přibrán.*

Odměna nebo náhrada nákladů znalce. Byla sjednaná smluvní odměna.

Prohlášení znalce

Znalec dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, bere na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec.

Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu krivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Znalec prohlašuje, že dle § 110a zákona č. 141/1961 Sb., trestní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalec prohlašuje, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. není podjatý:

- a) poměru k věci
- b) poměru k účastníkovi řízení
- c) poměru k zástupci účastníka řízení
- d) poměru k zadavateli
- e) poměru k orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal
- f) poměru k správnímu orgánu, kde bude znalecký posudek použit

Znalec tento znalecký posudek vypracoval v souladu s následujícími obecnými předpoklady, obecně uznávanými profesními a etickými pravidly pro oceňování a odhad majetku a omezujícími podmínkami, kdy znalec:

- 1) vycházel ze svých databází, obecně dostupných informací a prohlášení o pravosti a platnosti předložených podkladů a neodpovídá zejména:
 - za pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňované nemovité věci
 - za pravost a platnost práv nájemních vztahů k předmětným nemovitým věcem, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na vypracovaný znalecký posudek
- 2) vycházel z toho, že informace získané z předložených podkladů pro vypracování znaleckého posudku jsou věrohodné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány a předpokládá se, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužeností
- 3) vypracoval znalecký posudek podle podmínek platných v době vypracování znaleckého posudku a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání znaleckého posudku
- 4) nebere žádnou odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu, ke kterému byl znalecký posudek zpracován
- 5) tento znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době, ke které je znalecký posudek vypracováván
- 6) není přímo a ani nepřímo finančně nebo jinak zainteresován na osobě klienta nebo naopak
- 7) nesmí oceňovat současně stejný majetek v režimech různých zákonů (jako znalec a jako odhadce majetku v režimu živnostenského zákona) nebo pod různou právní formou (jako podnikající fyzická osoba a jako společník právnické osoby s omezeným ručením)
- 8) nesmí být přímo a ani nepřímo zainteresován na oceňovaném majetku, na změnách jeho hodnoty v souvislosti s oceněním, na jeho koupi či prodeji (zejména nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem)
- 9) zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty

6.4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, ze dne 5.12.2012, č.j. Spr 4242/2011 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod číslem 087278/2024.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1849-058/2024 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Znalecký posudek je vypracován v elektronické verzi, ve formátu PDF obdrží zadavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

Tento znalecký posudek obsahuje –16 - stran a obsahuje přílohu.

6.5. Datum

Znalecký posudek vypracován dne 1.11.2024.

6.6. Otisk znalecké pečeti

Znalecká pečeť

6.7. Podpis

Ing. Vladislav Gasnárek, LL.M.

Lednická č. 734/158

690 06 Břeclav 6

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1

© **Copyright:** *Znalecký posudek je duševním vlastnictvím zhotovitele.*

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. Znalecký posudek lze použít jen pro účel, pro který byl vyhotoven.

7. PŘÍLOHA

Číslování stran přílohy není uvedeno

Označení přílohy

Příloha : kopie

- *list vlastnictví*
- *katastrální mapa + územní plán*
- *fotodokumentace*

