

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

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

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 25084/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 1091, rod. dům**, příslušející k části obce **Pelhřimov**, na pozemku p.č. 2360/6 (LV 7472), **objektu bez čp/če, jiná st.**, na pozemku p.č. 2360/7 (LV 7472), vše v k.ú. Pelhřimov, obec Pelhřimov, okres Pelhřimov.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674
DIČ: CZ 8310214935

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 37570/14-251

Číslo položky v evidenci posudků:

017912/2023

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 24.4.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 Sb., v elektronické podobě.

V Praze, dne 19.5.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 5.4.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 37570/14-251**, byla příbrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 1091, rod. dům**, příslušející k části obce **Pelhřimov**, na pozemku p.č. 2360/6 (LV 7472), **objektu bez čp/če, jiná st.**, na pozemku p.č. 2360/7 (LV 7472), vše v k.ú. Pelhřimov, obec Pelhřimov, okres Pelhřimov.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 37570/14-251**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

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

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

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

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

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 24.4.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinné, paní Ing. Miroslavy Loušové, která umožnila prohlídku a zaměření nemovitých věcí pouze zvenčí.

Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinnou pouze ústně.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 5366, pro k.ú. Pelhřimov, obec Pelhřimov, okres Pelhřimov, vyhotovený objednavatelem dne 5.4.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Pelhřimov, obec Pelhřimov, okres Pelhřimov, vyhotovená objednavatelem dne 5.4.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Územní plán města Pelhřimov.

Znalecký posudek č. 1026-190/2022 ze dne 29.7.2022 vyhotovený Ing. Tomášem Hudcem.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Vysočina
Obec: Pelhřimov
Katastrální území: Pelhřimov (718912)

List vlastnictví číslo: 5366

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Loušová Miroslava Ing.
Masarykovo náměstí 1, 39301 Pelhřimov | Podíl: 1/3 |
| 2. Mareš Jaroslav
Modřínová 2208, 39301 Pelhřimov | Podíl: 2/3 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 1091, rod. dům**, příslušející k části obce **Pelhřimov**, na pozemku p.č. 2360/6 (LV 7472), **objektu bez čp/če, jiná st.**, na pozemku p.č. 2360/7 (LV 7472), vše v k.ú. Pelhřimov, obec Pelhřimov, okres Pelhřimov.

Předmět ocenění je situován v okrajové, zastavěné části města Pelhřimov, v uzavřeném areálu, na ulici Skryšová. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). **Pozemky pod objekty, p.č. 2360/6 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 2360/7 - zastavěná plocha a nádvoří, jsou ve vlastnictví jiného subjektu a nejsou předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku.**

Objekty leží v mírně sklonitém terénu a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 3428/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 586 01 Jihlava, na pozemku p.č. 3428/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Pelhřimov, Masarykovo náměstí 1, 393 01 Pelhřimov, a dále přes pozemek p.č. 2360/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiného subjektu (**přístup není právně zajištěn**).

Objekty jsou napojeny na inženýrské sítě: elektro (společný elektroměr pro oba objekty), vlastní septik a trativod (na pozemku p.č. 2360/2) a na vlastní studny (2x - 360 m od objektů ve vlastnictví povinné).

Dle sdělení povinné a dle informací ČSÚ se ve městě Pelhřimov dále nachází tyto IS: hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Předmět vyhodnocení obvyklé ceny jsou:

I) Objekt č.p. 1091 - rod. dům, na pozemku p.č. 2360/6 (LV 7472)

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Skryšová 1091, 393 01 Pelhřimov.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+1, administrativních prostorů se zázemím a s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	smíšené	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	ocelové I profily	podhled s heraklitem
Střecha:	sedlová	
Krytina:	eternitové šablony	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	stříkané	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>kuchyně - WC</i>
Schody:	-	
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	dřevěná zdvojená	
Podlahy obytných místností:	betonové, PVC	

Podlahy ostatních místností:	betonové, PVC, keramická dlažba
Vytápění:	LOKÁLNÍ 3x akumulční kamna a krbová kamna
Elektroinstalace:	220V - 400V
Bleskosvod:	ANO
Rozvod vody:	teplá - studená
Zdroj teplé vody:	elektrický bojler
Instalace plynu:	propanbutan
Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	kuchyňská linka - dřez - digestoř kombinovaný sporák
Vnitřní vybavení:	umyvadlo - sprchový kout
Záchod:	splachovací
Ostatní:	-

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení povinné z roku 1968. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako špatnou.

II) Objekt bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. 2360/7 (LV 7472)

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený objekt bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, jako samostatně stojící.

Objekt sestává z dílny a skladovacích prostorů bez sociálního zařízení.

Základy včetně zemních prací:	smíšené <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné
Stropy:	stropní systém Hurdis
Krov, střecha:	sedlová
Krytina střech:	vlnitý eternit
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody, parapety plechové, betonová dlažba
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky
Úprava vnějších povrchů:	stříkané omítky
Schody:	-
Dveře:	dřevěné <i>zárubně ocelové</i>
Vrata:	plechová
Okna:	dřevěná zdvojená
Povrchy podlah:	betonové
Elektroinstalace:	220V - 400V
Bleskosvod:	ANO
Ostatní:	-

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení povinné z roku 1968. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako špatnou.

Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství staveb, neboť pozemky jsou ve vlastnictví třetí osoby a nejsou předmětem ocenění.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 1091, k.ú. Pelhřimov

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - objekt bez čp/če - jiná st., k.ú. Pelhřimov

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - pozemky vedeny v ÚP jako „VL - výroba a skladování - lehký průmysl“

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 1091, k.ú. Pelhřimov

1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Rodinný dům, k.ú. Božejov, okres Pelhřimov

Pozemek: **St. 104, LV 739** Součástí je stavba: **Nová Ves, č.p. 3, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.300.000,00 CZK**

Listina, která je přiložena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 11:15:34. Zápis proveden dne 01.11.2021.

V-6207/2021-304

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

pozemky: **St. 104, LV 739** Součástí je stavba: **Nová Ves, č.p. 3, rod.dům; 1228, LV 175; 1232, LV 739**

2) Rodinný dům, k.ú. Nová Cerekev, okres Pelhřimov

Pozemek: **St. 176, LV 860** Součástí je stavba: **Nová Cerekev, č.p. 77, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.400.000,00 CZK**

Listina, která je přiložena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2022 09:11:23. Zápis proveden dne 21.06.2022.

V-2860/2022-304

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

pozemky: **St. 176, LV 860** Součástí je stavba: **Nová Cerekev, č.p. 77, rod.dům; 106/23, LV 860; 106/24, LV 860**

3) Rodinný dům, k.ú. Chvojnov, okres Pelhřimov

Pozemek: **St. 9/1, LV 229** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiložena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2023 11:41:44. Zápis proveden dne 14.04.2023.

V-1328/2023-304

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

pozemky: **St. 9/1, LV 229** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.; St. 9/2, LV 229; 39/1, LV 229; 39/8, LV 229**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Božejov, okres Pelhřimov	
Výchozí cena (VC):	1 300 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	0,90
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,88
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	0,90
K _{přístupu (uzavřený areál)} :	1,30
Jednotková cena (JC):	1 402 918,07 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Nová Cerekev, okres Pelhřimov	
Výchozí cena (VC):	1 400 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	0,90
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,96
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	0,90
K _{přístupu (uzavřený areál)} :	1,30
Jednotková cena (JC):	1 384 931,94 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Chvojnov, okres Pelhřimov	
Výchozí cena (VC):	1 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	0,90
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	0,90
K _{přístupu (uzavřený areál)} :	1,30
Jednotková cena (JC):	1 356 668,02 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena: 1 356 668,02 Kč

Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 1 381 506,01 Kč

Maximální jednotková cena: 1 402 918,07 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		1 380 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	1 380 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (jako celek, tj stavba s pozemkem):

1 380 000,- Kč

Obvyklá cena - objekt bez čp/če - jiná st., k.ú. Pelhřimov**1) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Objekt, k.ú. Chvojnov, okres Pelhřimov

Pozemek: **St. 9/1, LV 229** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2023 11:41:44. Zápis proveden dne 14.04.2023.

V-1328/2023-304

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

pozemky:

St. 9/1, LV 229 Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**; **St. 9/2, LV 229; 39/1, LV 229; 39/8, LV 229**

2) Objekt, k.ú. Chvojnov, okres Pelhřimov

Pozemek: **St. 5, LV 253** Součástí je stavba: **Chvojnov, č.p. 7, zem.used**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.850.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2020 08:11:51. Zápis proveden dne 23.06.2020.

V-2401/2020-304

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

pozemky:

St. 5, LV 253 Součástí je stavba: **Chvojnov, č.p. 7, zem.used; 830/3, LV 253; 830/4, LV 253; 832, LV 253; 833/11, LV 253; 833/12, LV 253; 841/1, LV 253**

3) Objekt, k.ú. Kalhov, okres Jihlava

Pozemek: **St. 58/2, LV 113**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

750.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2021 08:08:37. Zápis proveden dne 22.04.2021.

V-2692/2021-707

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

pozemky:

St. 58/2, LV 113

stavby:

Kalhov, č.p. 20, obč.vyb, LV 113

Seznam porovnávaných objektů:

1) Objekt, k.ú. Chvojnov, okres Pelhřimov	
Výchozí cena (VC):	1 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	0,90
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,00
K _{přístupu (uzamčený areál)} :	1,30
Jednotková cena (JC):	1 165 501,17 Kč
Váha (V):	1,0
2) Objekt, k.ú. Chvojnov, okres Pelhřimov	
Výchozí cena (VC):	1 850 000,- Kč
Množství (M):	1,15
K _{polohy} :	0,90
K _{vybavení} :	1,10
K _{datum realizace} :	0,71
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,20
K _{přístupu (uzamčený areál)} :	1,30
Jednotková cena (JC):	1 333 715,08 Kč
Váha (V):	1,0
3) Objekt, k.ú. Kalhov, okres Jihlava	
Výchozí cena (VC):	750 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	0,90
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,77
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,80
K _{technického stavu} :	1,00
K _{přístupu (uzamčený areál)} :	1,30
Jednotková cena (JC):	1 040 626,04 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	1 040 626,04 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 179 947,43 Kč
Maximální jednotková cena:	1 333 715,08 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		1 180 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	1 180 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (jako celek, tj stavba s pozemkem):

1 180 000,- Kč

Obvyklá cena - pozemky vedeny v ÚP jako „VL - výroba a skladování - lehký průmysl“

1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Pelhřimov, okres Pelhřimov

Pozemek: 2360/99, LV 10009

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.424.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2022 08:47:39. Zápis proveden dne 14.09.2022.

V-4493/2022-304

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

pozemky:

2360/99, LV 10009

2) Pozemek, k.ú. Pelhřimov, okres Pelhřimov

Pozemek: 2413/275, LV 7087

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

274.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2023 08:53:24. Zápis proveden dne 26.04.2023.

V-1624/2023-304

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

pozemky:

2413/275, LV 7087

3) Pozemek, k.ú. Pelhřimov, okres Pelhřimov

Pozemek: 3126/407, LV 7330

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2022 11:07:57. Zápis proveden dne 18.01.2023.

V-6721/2022-304

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

pozemky:

3126/407, LV 7330

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy} (v rámci města)	$K_{datum\ realizace}$	$K_{stavební}$ připravenosti	$K_{přístupu}$ (uzamčený areál)	$K_{stavební}$ využitelnosti	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Pelhřimov, okres Pelhřimov					3 424 500,- Kč	2 283,00 m ²
1,00	0,96	1,20	1,30	1,20	834,67 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Pelhřimov, okres Pelhřimov					274 000,- Kč	137,00 m ²
1,10	1,00	1,00	1,30	1,00	1 398,60 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Pelhřimov, okres Pelhřimov					2 400 000,- Kč	1 000,00 m ²
1,10	1,00	1,20	1,30	1,20	1 165,50 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \text{ (v rámci města)} \times K_{datum\ realizace} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu \text{ (uzamčený areál)}} \times K_{stavební\ využitelnosti})$

Minimální jednotková cena za m²: 834,67 Kč
Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 1 132,92 Kč
Maximální jednotková cena za m²: 1 398,60 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 1 130,- Kč
Jednotkové množství: × 1,00 m²
Porovnávací hodnota: = 1 130,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 130,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektům je po pozemcích jiného vlastníka (právně není zajištěn přístup)
- horší docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- žádný přilehlý pozemek (pozemky pod stavbami ve vlastnictví jiného subjektu)
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 5.4.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 37570/14-251**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 1091, rod. dům**, příslušející k části obce **Pelhřimov**, na pozemku p.č. 2360/6 (LV 7472), **objektu bez čp/če, jiná st.**, na pozemku p.č. 2360/7 (LV 7472), vše v k.ú. Pelhřimov, obec Pelhřimov, okres Pelhřimov.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

„Obvyklou cenu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 k výše uvedeným nemovitostem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

I) Objekt č.p. 1091 - rod. dům, na pozemku p.č. 2360/6 (LV 7472)

Obvyklá cena objektu č.p. 1091 - rod. dům (stavba s pozemkem jako celek)	1 380 000,- Kč
--	----------------

Pozemek p.č. 2360/6 (LV 7472)	
Výměra pozemku	258 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	1 130,- Kč
Obvyklá cena pozemku (zaokrouhleno)	290 000,- Kč

Objekt č.p. 1091 - rod. dům (LV 5366)	
Obvyklá cena objektu č.p. 1091 - rod. dům po odečtení ceny pozemku p.č. 2360/6 (LV 7472) (1 380 000,- Kč - 290 000,- Kč = 1 090 000,- Kč)	
Id. spol. podíl ve výši 1/3 k objektu č.p. 1091 - rod. dům (LV 5366) (1 090 000,- Kč / 3 * 0,80 = 290 667,- Kč)	
Obvyklá cena rodinného domu č.p. 1091 činí (zaokrouhleno):	290 000,- Kč

II) Objekt bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. 2360/7 (LV 7472)

Obvyklá cena objektu bez čp/če - jiná st. (stavba s pozemkem jako celek)	1 180 000,- Kč
--	----------------

Pozemek p.č. 2360/7 (LV 7472)	
Výměra pozemku	430 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	1 130,- Kč
Obvyklá cena pozemku (zaokrouhleno)	485 000,- Kč

Objekt bez čp/če - jiná st. (LV 5366)	
Obvyklá cena objektu bez čp/če - jiná st. po odečtení ceny pozemku p.č. 2360/7 (LV 7472) (1 180 000,- Kč - 485 000,- Kč = 695 000,- Kč)	
Id. spol. podíl ve výši 1/3 k objektu bez čp/če - jiná st. (LV č. 5366) (695 000,- Kč / 3 * 0,80 = 185 333,- Kč)	
Obvyklá cena objektu bez čp/če - jiná st. činí (zaokrouhleno):	185 000,- Kč

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

290 000,- + 185 000,- = **475 000,- Kč**

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	475 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

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

475 000,– Kč

Cena slovy: čtyřistasedmdesát pět tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 19.5.2023

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

znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace

RD č.p. 1091 (pozemek není předmětem ocenění)



RD č.p. 1091 (pozemek není předmětem ocenění)



RD č.p. 1091 (pozemek není předmětem ocenění)



RD č.p. 1091 (pozemek není předmětem ocenění)



Objekt bez čp/če - jiná st. (pozemek není předmětem ocenění)



Objekt bez čp/če - jiná st. (pozemek není předmětem ocenění)



Objekt bez čp/če - jiná st. (pozemek není předmětem ocenění)



Objekt bez čp/če - jiná st. (pozemek není předmětem ocenění)





Katastrální úřad pro Vysočinu Katastrální pracoviště Pelhřimov	Okres Pelhřimov	Obec Pelhřimov	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Pelhřimov	Mapový list č. PELHŘIMOV 7-2/13	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 05.04.2023 11:55:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 05.04.2023 12:00:37	

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **017912/2023**.

V Praze, dne 19.5.2023

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com