

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: 24476/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovité věci - pozemku p.č. 650/15 - orná půda, v k.ú. Vojkovice u Židlochovic, obec Vojkovice, okres Brno-venkov.

Zadavatel posudku:

JUDr. Jiří Bulvas
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 1
Jablonecká 322
190 00 Praha 9
IČ: 61187836

Číslo jednací zadavatele:

146 EX 181/22-33

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 21.9.2022 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 v počtu ve 3 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 16 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 2.11.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 9.9.2022, vydané Exekutorským úřadem Praha 1, **JUDr. Jiří Bulvas**, č.j. **146 EX 181/22-33**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - pozemku **p.č. 650/15** - orná půda, v k.ú. Vojkovice u Židlochovic, obec Vojkovice, okres Brno-venkov.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **146 EX 181/22-33**. 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 21.9.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a syna povinné, který neumožnil prohlídku předmětu ocenění.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 960, pro k.ú. Vojkovice u Židlochovic, obec Vojkovice, okres Brno-venkov, vyhotovený objednavatelem dne 9.9.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Vojkovice u Židlochovic, obec Vojkovice, okres Brno-venkov, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 21.9.2022, 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 obce Vojkovice.

Sdělení Městského úřadu Židlochovice (č.j.: MZi.OZPSU/18556/2022-3) ze dne 4.10.2022.

Sdělení Městského úřadu Židlochovice (č.j.: MZi.OZPSU/18556/2022-6) ze dne 31.10.2022.

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: Jihomoravský
Okres: Brno-venkov
Obec: Vojkovice
Katastrální území: Vojkovice u Židlochovic (784567)

List vlastnictví číslo: 960

Vlastník:

Žáčková Lucie
Hřušovanská 124, 66701 Vojkovice

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovité věci - pozemku p.č. 650/15 - orná půda, v k.ú. Vojkovice u Židlochovic, obec Vojkovice, okres Brno-venkov, který je situován v okrajové, rekreační části obce Vojkovice, v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemcích p.č. 145 - ostatní plocha a p.č. 163/1 - ostatní plocha, a dále přes nezpevněný pozemek p.č. 771 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Vojkovice, Hrušovanská 214, 667 01 Vojkovice. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 250 m od předmětu ocenění.

Dle místního šetření a informací ČSÚ se v obci Vojkovice nachází tyto IS: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Vojkovice (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) je pozemek zahrnut v plochách: „plochy zahrad v drobné držbě.“

Na pozemku jsou situovány objekty, které se z převážné nachází na sousedním pozemku p.č. 650/16, který je ve vlastnictví jiného subjektu. Tyto objekty nejsou předmětem ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:

a) vedlejší stavby:

Při místním šetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláře zjištěno, že se na pozemku nachází mobilheim.

Dle sdělení Městského úřadu Židlochovice (č.j.: MZi-OZPSU/18556/2022) neneviduje stavební úřad v databázi (od roku 2007) jakékoliv rozhodnutí, opatření, či jiný úkon stavebního úřadu, který by se týkal umístění (ev. povolení) objektu na pozemku p.č. 650/15 v k.ú. Vojkovice u Židlochovic.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - betonové pole na betonových sloupcích
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- oplocení - kari síť na betonových sloupcích
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- zpevněné plochy
- pergola dřevěné konstrukce 2x
- přípojky IS

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

6. Obsah znaleckého posudku

Pozemek p.č. 650/15, k.ú. Vojkovice u Židlochovic

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Výrobek plnící funkci stavby - mobilního domu

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Pozemek p.č. 650/15, k.ú. Vojkovice u Židlochovic

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 diference 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) Pozemek, k.ú. Vojkovice u Židlochovic, okres Brno-venkov

Pozemek: 650/16, LV 723

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 140.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2021 10:27:02. Zápis proveden dne 05.10.2021. V-18785/2021-703

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 650/16, LV 723

2) Pozemek, k.ú. Židlochovice, okres Brno-venkov

Pozemek: 1767/11, LV 684

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 420.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2022 07:00:24. Zápis proveden dne 07.02.2022. V-860/2022-703

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1767/11, LV 684

3) Pozemek, k.ú. Židlochovice, okres Brno-venkov

Pozemek: 1954, LV 1350

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 18.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2022 07:00:00. Zápis proveden dne 26.04.2022. V-5539/2022-703

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1954, LV 1350

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{příslušenství}$	$K_{přístupu}$	$K_{výměry}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Vojkovice u Židlochovic, okres Brno-venkov					140 000,- Kč	614,00 m ²
1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	268,25 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Židlochovice, okres Brno-venkov					420 000,- Kč	1 938,00 m ²
1,05	0,95	0,95	1,00	1,05	217,81 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Židlochovice, okres Brno-venkov					750 000,- Kč	2 355,00 m ²
1,05	0,95	1,00	1,00	1,05	304,07 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{příslušenství} \times K_{přístupu} \times K_{výměry})$

Minimální jednotková cena za m ² :	217,81 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	263,38 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	304,07 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	260,- Kč
Jednotkové množství:	× 697,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 181 220,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 181 220,- Kč

Výrobek plnící funkci stavby - mobilního domu

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) Mobilní dům, Polešovice

Velmi zachovalý mobilheim o rozměru 3,1 x 11,1 m. Obývací pokoj, kuchyň, ložnice (dvoulůžko), dětský pokoj (3 lůžka), sklad, koupelna se sprchovým koutem + wc, dřevěná stříška pro kryté posezení.

2) Mobilní dům, Frýdek-Místek

Funkční mobilní domek ve slušném stavu. Vnitřní vybavení: obývací pokoj s rohovou rozkládací sedačkou, jídelní stůl s rohovou lavicí, propan-butanový krb, kuchyňská linka s dřezem a plynovým sporákem s troubou, ohřev teplé vody zajišťuje elektrický průtokový ohřívač, koupelna se sprchovým koutem a splachovací záchodem, úložný rohový kumbál, pokoj se dvěma samostatnými lůžky, samostatná ložnice s manželskou postelí. K domku přidám ledničku a mikrovlnou troubu.

3) Mobilní dům, Litoměřice

Pěkný celoroční dům dovezený z Francie. Vybavení: jeden vchod, jedna ložnice, kuchyňská linka včetně plynové varné desky a dřezu. Ložnice s lůžky a šatní skříň, přímotop v kuchyni, odkládací police, plynový ohřívač teplé vody, sprchovací kout, umývadlo a samostatné WC. Všechny námi prodávané mobilní domy, důkladně prověřujeme, čistíme a renovujeme. Pozinkovaný rám od spodu domu. Dům je po repasi. Veškeré rozvody a přípojky pro elektřinu, vodu, plyn a odpady jsou plně funkční a mobilní dům je připraven k okamžitému použití.

4) Mobilní dům, Vizovice

Mobilní dům Atlas Moonstone . Rozměry 11,5 X 3,1 metry. Se sedlovou hliníkovou střechou , dvěma vchody a el. topením v celém domě. Obývací pokoj se sedačkou, konferenčním stolem a plynovým krbem. Jídelní kout se stolem a židlemi. Linoleum a koberce. Kuchyně je plně vybavená (lednice s mrazákem, nerezový dřez, trouba, gril, kávovar atd.) Koupelna s velkým sprchovým koutem, WC a umyvadlem. Tři ložnice. Hlavní ložnice je s velkou manželskou postelí velkými skříněmi se spoustou úložného prostoru. Druhá ložnice je se dvěma oddělenými lůžky. Třetí ložnice má dvě lůžka nad sebou. Teplou vodu zajišťuje plynový bojler. Domek je v dobrém stavu a je připraven k nastěhování.

5) Mobilní dům, Litoměřice

Pěkný sezonní dům dovezený z Anglie, ve velmi zachovalém stavu po repasi. Nové lino v obývacím pokoji. Opískování rámu od spodu a nástřik proti korozi. Dům má 2 ložnice. Vybavení: dva vchody, kuchyňská linka včetně sporáku a trouby kuchyňského dřezu, lednice, sedací souprava, TV stolek, ložnice s lůžky a šatní skříň, množství úložných skříněk, odkládací police, plynové topné těleso, plynový ohříváč teplé vody. Přímotopy v pokojích. Koupelna s WC. Všechny námi prodávané mobilní domy, důkladně prověřujeme, čistíme a renovujeme. Veškeré rozvody a přípojky pro elektřinu, vodu, plyn a odpady jsou vždy plně funkční.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{\text{technického stavu}}$	$K_{\text{vybavení}}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Mobilní dům, Polešovice		210 000,- Kč	1,00
0,95	1,00	221 052,63 Kč	1,0
2) Mobilní dům, Frýdek-Místek		235 000,- Kč	1,00
1,00	1,00	235 000,- Kč	1,0
3) Mobilní dům, Litoměřice		250 000,- Kč	1,00
1,05	1,00	238 095,24 Kč	1,0
4) Mobilní dům, Vizovice		269 000,- Kč	1,00
1,10	1,05	232 900,43 Kč	1,0
5) Mobilní dům, Litoměřice		295 000,- Kč	1,00
1,15	1,10	233 201,58 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (K_{\text{technického stavu}} \times K_{\text{vybavení}})$$

Minimální jednotková cena:	221 052,63 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	232 049,98 Kč
Maximální jednotková cena:	238 095,24 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	230 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 230 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 230 000,- 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:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po neuzpevněné komunikaci
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 9.9.2022, vydané Exekutorským úřadem Praha 1, **JUDr. Jiří Bulvas**, č.j. **146 EX 181/22-33**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 650/15** - orná půda, v k.ú. Vojkovice u Židlochovic, obec Vojkovice, okres Brno-venkov.

Zpracovateli bylo uloženo, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále bylo zpracovateli uloženo, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

I) Pozemek p.č. 650/15, k.ú. Vojkovice u Židlochovic

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

180 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Výrobek plnící funkci stavby - mobilního domu

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

230 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

180 000,- + 230 000,- = 410 000,- Kč

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	410 000,- 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**

410 000,– Kč

Cena slovy: čtyřistadesettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 2.11.2022

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

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Sdělení Městského úřadu Židlochovice (č.j.: MZi.OZPSU/18556/2022-3)

Sdělení Městského úřadu Židlochovice (č.j.: MZi.OZPSU/18556/2022-6)

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 2.11.2022

.....
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