

č.j.: 018 EX 01573/09 - 075

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 11943-81/2019

o stanovení obvyklé ceny nemovité věci:

A: spoluvlastnický podíl ideální 1/6 na pozemku p.č. 2750 – orná půda (2.153 m²), k.ú. Tlumačov na Moravě, obec Tlumačov, okres Zlín, LV č. 1770.

B: spoluvlastnický podíl ideální 1/2 na pozemku p.č. 1673/34 – orná půda (1.733 m²), k.ú. Kvasice, obec Kvasice, okres Kroměříž, LV č. 1015.

Objednavatel posudku: Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby objednavatele, na základě usnesení č.j.: 018 EX 01573/09-075 ze dne 14.5.2019

Určeno pro: Mgr. Lenku Černoškovou, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Oceněno ke dni: 16.8.2019

Vypracoval: Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail : kocourek.fr@seznam.cz

Znalecký posudek je vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 bylo předáno objednavateli, 1 vyhotovení zůstává v archivu zpracovatele. Celkem znalecký posudek obsahuje 26 stran, z toho 10 stran příloh.

V Prostějově, dne 16.8.2019

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÉ VĚCI

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí:

A: spoluvlastnický podíl ideální 1/6 na pozemku p.č. 2750 – orná půda (2.153 m²), k.ú. Tlumačov na Moravě, obec Tlumačov, okres Zlín, LV č. 1770.

B: spoluvlastnický podíl ideální 1/2 na pozemku p.č. 1673/34 – orná půda (1.733 m²), k.ú. Kvasice, obec Kvasice, okres Kroměříž, LV č. 1015.

Takto stanovená obvyklá cena by měla být na místním trhu zpětně dosažitelná za podmínek udržení situace na stávajícím segmentu trhu s nemovitostmi. Tento trh však může procházet výkyvy, jejichž predikce je v podstatě nemožná, a které jsou ovlivňovány spoustou různých faktorů, jež mnohdy zdánlivě ani nesouvisejí s vývojem na trhu nemovitostí. Z tohoto důvodu doporučuji, pokud by ocenění mělo být použito v období delším než je 6 měsíců ode dne jeho zpracování, provést jeho aktualizaci či nové zpracování.

A: Obvyklá cena nemovité věci: spoluvlastnický podíl ideální 1/6 na pozemku p.č. 2750 – orná půda (2.153 m²), k.ú. Tlumačov na Moravě, obec Tlumačov, okres Zlín, LV č. 1770, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

8.000,- Kč

B: Obvyklá cena nemovité věci: spoluvlastnický podíl ideální 1/2 na pozemku p.č. 1673/34 – orná půda (1.733 m²), k.ú. Kvasice, obec Kvasice, okres Kroměříž, LV č. 1015, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

19.350,- Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Prostějově, dne 16.8.2019

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail : kocourek.fr@seznam.cz

Ing. František Kocourek

2. OBECNÉ PŘEDPOKLADY PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Zpracování znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitých věcí předpokládá několik základních předpokladů a omezujících podmínek. Tyto podmínky především charakterizují ekonomické prostředí, v němž je posouzení prováděno a právní podklady všech použitých dokumentů.

Proto tedy:

1/ Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

2/ Znalecký posudek nemovitosti je zpracováno podle podmínek trhu v době jeho provádění a případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku, nemohou být zahrnuty a zpracovatel za ně tedy nezodpovídá.

3/ Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vyjádření. Zpracovatel vyjádření k tržní hodnotě proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

4/ Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

3. POUŽITÉ PODKLADY PRO ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ NEMOVITÝCH VĚCÍ

3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

3.1.1. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení Soudního exekutora, č.j.: 018 EX 01573/09 – 075 ze dne 14.5.2019
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Tlumačov na Moravě, LV č. 1770, vyhotovený dálkovým přístupem dne 22.2.2019
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Kvasice, LV č. 1015, vyhotovený dálkovým přístupem dne 22.2.2019

3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem:

- Neoficiální kopie katastrálních map pro k.ú. Tlumačov na Moravě a Kvasice, ze dne 16.8.2019
- Informace z územního plánu obcí Tlumačov a Kvasice
- Situační plán ze dne 16.8.2019
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku.

3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí:

A: spoluvlastnický podíl ideální 1/6 na pozemku p.č. 2750 – orná půda (2.153 m²), k.ú. Tlumačov na Moravě, obec Tlumačov, okres Zlín, LV č. 1770.

B: spoluvlastnický podíl ideální 1/2 na pozemku p.č. 1673/34 – orná půda (1.733 m²), k.ú. Kvasice, obec Kvasice, okres Kroměříž, LV č. 1015.

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Tlumačov na Moravě, LV č. 1770 je oceňovaná nemovitá věc ve spoluvlastnictví:

Česká republika	1/2
Fischerová Jana	1/6
Kouřil Martin, Velké náměstí 115/1, 76701 Kroměříž	1/6
Kouřilová Anna	1/6

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Tlumačov na Moravě, LV č. 1770, ze dne 22.2.2019 jsou v části D uvedena následující omezení vlastnického práva (viz. přílohy):

- Nařízení exekuce
- Exekuční příkaz k podeji nemovitosti
- Zahájení exekuce

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Kvasice, LV č. 1015, ze dne 22.2.2019 jsou v části C a D uvedena následující omezení vlastnického práva (viz. přílohy):

- Nařízení exekuce
- Exekuční příkaz k podeji nemovitosti
- Zahájení exekuce
- Zástavní právo zákonné
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- Zahájeny pozemkové úpravy
- Změna výměr obnovou operátu
- Změna číslování parcel

Dle veřejného registru půdy LPIS jsou oceňované pozemky pronajaty, nájemní smlouvy nebyly předloženy. Tato skutečnost je v ocenění zohledněna srážkou 10%.

4. NÁLEZ

4.1. POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Předmětem ocenění je:

A: spoluvlastnický podíl ideální 1/6 na pozemku p.č. 2750 – orná půda (2.153 m²), k.ú. Tlumačov na Moravě, obec Tlumačov, okres Zlín, LV č. 1770.

B: spoluvlastnický podíl ideální 1/2 na pozemku p.č. 1673/34 – orná půda (1.733 m²), k.ú. Kvasice, obec Kvasice, okres Kroměříž, LV č. 1015.

4.2. POPIS OCEŇOVANÝCH POZEMKŮ

A: spoluvlastnický podíl ideální 1/6 na pozemku p.č. 2750 – orná půda (2.153 m²), k.ú. Tlumačov na Moravě, obec Tlumačov, okres Zlín, LV č. 1770.

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 2750 – orná půda, který je situován v mírně sklonitém terénu mimo zastavěnou část obce Tlumačov, v zemědělském honu nedaleko solární elektrárny. Oceňovaný pozemek je nepravidelného obdélníkového tvaru, je užíván k zemědělským účelům. Na pozemku nejsou žádné stavby, venkovní úpravy ani trvalé porosty. Dle platného územního plánu obce Tlumačov je oceňovaný pozemek situován v plochách zemědělských. V místě není možnost napojení na žádné inženýrské sítě. Právní přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace. Dle veřejného registru půdy LPIS je oceňovaný pozemek pronajat, nájemní smlouva nebyla předložena. Tato skutečnost je v ocenění zohledněna srážkou 10%.

B: spoluvlastnický podíl ideální 1/2 na pozemku p.č. 1673/34 – orná půda (1.733 m²), k.ú. Kvasice, obec Kvasice, okres Kroměříž, LV č. 1015.

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1673/34 – orná půda, který je situován v mírně sklonitém terénu mimo zastavěnou část obce Kvasice, v zemědělském honu. Oceňovaný pozemek je nepravidelného obdélníkového tvaru, je užíván k zemědělským účelům. Na pozemku nejsou žádné stavby, venkovní úpravy ani trvalé porosty. Dle platného územního plánu obce Kvasice je oceňovaný pozemek situován v plochách zemědělských. V místě není možnost napojení na žádné inženýrské sítě. Právní přístup je zajištěn z nezpevněné veřejné komunikace. Dle veřejného registru půdy LPIS je oceňovaný pozemek pronajat, nájemní smlouva nebyla předložena. Tato skutečnost je v ocenění zohledněna srážkou 10%.

4.3. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ

Oceňované pozemky slouží aktuálně jako k zemědělským účelům. Pozemky jsou využitelné v souladu s platným územním plánem, tedy jako zemědělské pozemky. Toto využití se jeví jako nejvhodnější i v budoucnu.

5. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITÉ VĚCI

5.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota pozemků je stanovena ve výši administrativní ceny dle platného oceňovacího předpisu.

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a 188/2019 s účinností od 1.8.2019.

POZEMEK P.Č. 2750, K.Ú. TLUMAČOV NA MORAVĚ

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližšího položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%) 60%

Celkem přírážky a srážky 60%

2.1.2 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(+60%)	Výměram ²	Celkem Kč
32411	8.79	14.06	867.00	12193.49
35800	13.29	21.26	1286.00	27345.50

Celková výměra a cena pozemku 2153.00 39538.99

Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 2153.00 m ²	= Kč	39.538,99
Započtení spoluhl.podílu 1/6	= Kč	6.589,83

Pozemek p.č. 2750, k.ú. Tlumačov na Moravě Cena celkem Kč 6.590,-

POZEMEK P.Č. 1673/34, K.Ú. KVASICE

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližšího položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%) 60%

Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=35900)	= Kč	10,08
Cena za celou výměru 1733.00 m ²	= Kč	17.468,64
Po započtení 60.00% všech přírážek a srážek	= Kč	27.949,82
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	13.974,91

Pozemek p.č. 1673/34, k.ú. Kvasice	Cena celkem Kč	13.975,-
---	-----------------------	-----------------

REKAPITULACE

1) Pozemek p.č. 2750, k.ú. Tlumačov na Moravě	Kč	6.590,-
2) Pozemek p.č. 1673/34, k.ú. Kvasice	Kč	13.975,-

Zjištěná výsledná cena	Kč	20.565,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	20.570,-

A: Věcná hodnota spoluvlastnického podílu ideální 1/6 na pozemku p.č. 2750 – orná půda (2.153 m²), k.ú. Tlumačov na Moravě, obec Tlumačov, okres Zlín, LV č. 1770, činí:

6.590,- Kč

B: Věcná hodnota spoluvlastnického podílu ideální 1/2 na pozemku p.č. 1673/34 – orná půda (1.733 m²), k.ú. Kvasice, obec Kvasice, okres Kroměříž, LV č. 1015, činí:

13.975,- Kč

6. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY NEMOVITÉ VĚCI

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **zemědělské pozemky**, uvedené velikosti, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka v souladu s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k těmto skutečnostem jsem názoru, že oceňované pozemky **jesou obchodovatelné**.

Porovnatelné pozemky:

Zemědělská půda (7.184 m²), Kvasice, okres Kroměříž	
Prodej pozemků v obci Kvasice o celkové výměře 7 184 m ² . Pozemky se nachází před obcí Nová Dědina a jsou využívány jako orná půda. Příjezdová cesta k hranici pozemku. Cena 30,- Kč/m ² .	
Cena: 215.520,- Kč 30,00 Kč/m²	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
Zemědělská půda (15.797 m²), Tlumačov, okres Zlín	
Prodáme pozemek o výměře 15.797m ² v katastrálním území Tlumačov na Moravě na LV č. 696.	
Cena: 495.000,- Kč 31,34 Kč/m²	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
Zemědělská půda (29.201 m²), Kvasice, okres Kroměříž	
Prodáme pozemky ve dvou katastrálních územích o celkové výměře 29.201m ² . V katastru Kvasice se jedná o výměru 9.465m ² na LV č. 1087 - vše orná půda, a v katastru Lubná u Kroměříže je k prodeji výměra 19.736m ² na LV č. 311 - vše orná půda.	
Cena: 1.080.437,- Kč 37,00 Kč/m²	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>

Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:

	Cena (Kč/m ²)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						Přepočtená cena (Kč/m ²)
		Poloha	Přístup	Velikost	Možné využití	Ostatní	Zdroj	
zem. půda Kvasice	30,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	27,08
zem. půda Tlumačov	31,34	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,95	26,80
zem. půda Kvasice	37,00	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	0,95	29,88
							Výsledná cena (zaokr.):	27,92

V současné době se srovnatelné pozemky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových přepočtených cen od 26,80 Kč/m² do 29,88 Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti, lokalitu, výměru, možné využití, volím srovnávací jednotkovou hodnotu ve výši průměrné hodnoty: **27,92 Kč/m²**. Dále zohledňuji srážkou 10% nedoložení nájemních smluv. A srážkou 10% špatnou obchodovatelnost spoluvlastnického podílu. Celková srážka je tedy 20%.

A: Výpočet výsledné srovnávací hodnoty: $2.153 \text{ m}^2 * 27,92,- \text{ Kč/m}^2 * 0,80 \text{ (srážka)} * (1/6 - \text{spoluvlastnický podíl}) = 8.015,- \text{ Kč}$.

B: Výpočet výsledné srovnávací hodnoty: $1.733 \text{ m}^2 * 27,92,- \text{ Kč/m}^2 * 0,80 \text{ (srážka)} * (1/2 - \text{spoluvlastnický podíl}) = 19.354,- \text{ Kč}$.

A: Výsledná srovnávací hodnota spoluvlastnického podílu ideální 1/6 na pozemku p.č. 2750 – orná půda (2.153 m²), k.ú. Tlumačov na Moravě, obec Tlumačov, okres Zlín, LV č. 1770, činí po zaokrouhlení:

8.000,- Kč

B: Výsledná srovnávací hodnota spoluvlastnického podílu ideální 1/2 na pozemku p.č. 1673/34 – orná půda (1.733 m²), k.ú. Kvasice, obec Kvasice, okres Kroměříž, LV č. 1015, činí po zaokrouhlení:

19.350,- Kč

7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota nemovité věci na LV č. 1770 v k.ú. Tlumačov na Moravě: **6.590,- Kč**

Srovnávací hodnota nemovité věci na LV č. 1770 v k.ú. Tlumačov na Moravě: **8.000,- Kč**

Věcná hodnota nemovité věci na LV č. 1015 v k.ú. Kvasice: **13.975,- Kč**

Srovnávací hodnota nemovité věci na LV č. 1015 v k.ú. Kvasice: **19.350,- Kč**

Výslednou obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí stanovuji ve výši srovnávací hodnoty, neboť ta nejlépe vystihuje aktuální situaci na trhu nemovitostí.

8. STANOVENÍ CENY JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITOSTMI SPOJENÝCH

Ve výpisech z katastru nemovitostí pro k.ú. Tlumačov na Moravě, LV č. 1770 ze dne 22.2.2019 a pro k.ú. Kvasice, LV č. 1015 ze dne 22.2.2019 jsou v části C a D uvedena omezení vlastnického práva (viz. oddíl 3.4 – omezení a rizika).

Omezení vztahující se k exekučnímu příkazu k prodeji nemovitostí jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně. Nelze však odečíst výši dlužné částky vážící se k exekuci, neboť není známa přesná částka.

Dle veřejného registru půdy LPIS jsou oceňované pozemky pronajaty, nájemní smlouvy nebyly předloženy. Tato skutečnost je v ocenění zohledněna srážkou 10%.

9. STANOVENÍ ZÁVAD, KTERÉ PRODEJEM V DRAŽBĚ NEZANIKNOU

Dle znění § 336a odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů jsou za závady, které prodejem v dražbě nezaniknou považovány věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Dle veřejného registru půdy LPIS jsou oceňované pozemky pronajaty, nájemní smlouvy nebyly předloženy. Tato skutečnost je v ocenění zohledněna srážkou 10%.

10. OBVYKLÁ CENA

Tržní hodnota (obvyklá cena) - 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 výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi 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. Dále je potřeba postihnout veškeré dluhy a závazky, která jsou na nemovitost vázány.

Obvyklá cena:	
A: spoluvlastnického podílu ideální 1/6 na pozemku p.č. 2750 – orná půda (2.153 m²), k.ú. Tlumačov na Moravě, obec Tlumačov, okres Zlín, LV č. 1770	8.000,- Kč
B: spoluvlastnického podílu ideální 1/2 na pozemku p.č. 1673/34 – orná půda (1.733 m²), k.ú. Kvasice, obec Kvasice, okres Kroměříž, LV č. 1015	19.350,- Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou

V Prostějově, dne 16.8.2019

.....
Ing. František Kocourek

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

11. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4.10.1989, č.j. 3315/89, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem **11943-81/2019**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov

12. PŘÍLOHY

Usnesení

Výpisy z katastru nemovitostí

Neoficiální kopie katastrálních map

Situační plán

13. OBSAH

č. 11943-81/2019	1
1. Účel stanovení obvyklé ceny nemovité věci	2
2. Obecné předpoklady pro stanovení obvyklé ceny	3
3. Použité podklady pro znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí	4
3.1. Použité podklady:	4
3.2. Předmět znaleckého posudku	4
3.3. Vlastnictví	4
3.4. Omezení a rizika	5
4. Nález	6
4.1. Popis nemovitých věcí:	6
4.2. Popis oceňovaných pozemků	6
4.3. Současné a příhodně možné využití	7
5. Stanovení věcné hodnoty nemovité věci	8
5.1. Stanovení věcné hodnoty	8
Pozemek p.č. 2750, k.ú. Tlumačov na Moravě	8
Úprava ceny pozemku	8
2.1.2 Části pozemku dle BPEJ	8
Výpočet ceny zeměděľ.pozemku (§ 6 vyhlášky)	8
Pozemek p.č. 1673/34, k.ú. Kvasice	8
Úprava ceny pozemku	8
Výpočet ceny zeměděľ.pozemku (§ 6 vyhlášky)	8
REKAPITULACE	9
6. Stanovení srovnávací hodnoty nemovité věci	10
7. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny	12
8. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených	12
9. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou	12
10. Obvyklá cena	13
11. Znalecká doložka	14
12. Přílohy	15
13. Obsah	16