

Znalecký posudek č. 1613/2017

o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,

nemovitostí – objekt občanského vybavení č.p. 82 na pozemku parc.č. 970 včetně příslušenství s **pozemkem parc.č. 970** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 715 m², v katastrálním území **Ladná, obec Ladná** podle stavu **ke dni prohlídky tj. 20.1.2017**.



Objednatel posudku:

**AS ŽIŽLAVSKÝ v.o.s.,
insolvenční správce dlužníka Víta Vidláře
Šafranice 37, Sobotka, PSČ 507 43**

Účel posudku:

podklad pro insolvenční řízení

Ocenění v ceně obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zák. č. 121/2000 Sb., ke dni prohlídky 20.1.2017 zpracovala:

Ing. Pavla Húsková - znalec
U Vodojemu 1255/21, 693 01 Hustopeče
tel.: +420 606 717 787
e-mail: pavla.huskova@tiscali.cz

Posudek obsahuje 13 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.
V Hustopečích, dne 23.1.2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nemovitostí zapsaných na LV 1105: budova občanského vybavení č.p. 82 na pozemku parc.č. 970 včetně příslušenství a pozemku parc.č. 970 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 715 m², v katastrálním území Ladná, obec Ladná podle stavu ke dni prohlídky tj. 20.1.2017.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.

2. Informace o nemovitosti

Název předmětu ocenění: Restaurace
Adresa předmětu ocenění: Masarykova 82/32, 691 46 Ladná
Kraj: Jihomoravský
Okres: Břeclav
Obec: Ladná
Katastrální území: Ladná

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka se zaměřením nemovitostí – objektu občanského vybavení domu č. pop. 82 a pozemku parc.č. 970 byla provedena dne 20.1.2017 za přítomnosti pana Víta Vidláře – majitele nemovitostí.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 29.4.2016 pro k.ú. Ladná, vyhotovený bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 41 INS 5566/2016 pro AS ŽIŽLAVSKÝ, list vlastnictví č. 1105, informace ověřeny k datu ocenění na internetu: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- Kopie katastrální mapy s předmětným územím v k.ú. Ladná, informace internet: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - viz. text
- Územní plán sídelního útvaru Ladná vypracovaný Ing. arch. Milanem Hučíkem, AR projekt, s.r.o., Hviezdoslavova 29, Brno v září 2014 - viz. text
- Údaje a výměry zjištěné prohlídkou a fyzickým měřením na místě samém dne 20.1.2017
- Fotodokumentace pořízená dne 20.1.2017
- Vyznačení polohy oceňované nemovitosti - mapa Ladné zveřejněná na serveru mapy.cz – viz. titulní strana a text

5. Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 1105 je jako vlastník oceňovaných nemovitostí v katastrálním území a obci Ladná uveden:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

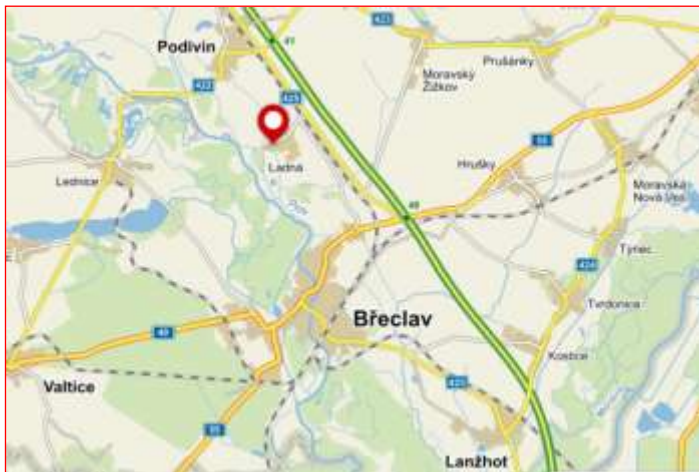
Vidlář Vít, Šafranice 37, 50743 Sobotka

Na oceňovaném majetku vážne v části „C“ listu vlastnictví omezení vlastnického práva: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Vidlář Vít, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vidlář Vít, Zahájení exekuce - Vidlář Vít, Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo soudcovské, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění jsou nemovitosti zapsané na LV 1105: **budova občanského vybavení č.p. 82 na pozemku parc.č. 970 včetně příslušenství a pozemku parc.č. 970 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 715 m²**, v katastrálním území **Ladná**, obec Ladná **podle stavu** ke dni prohlídky tj. 20.1.2017.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.

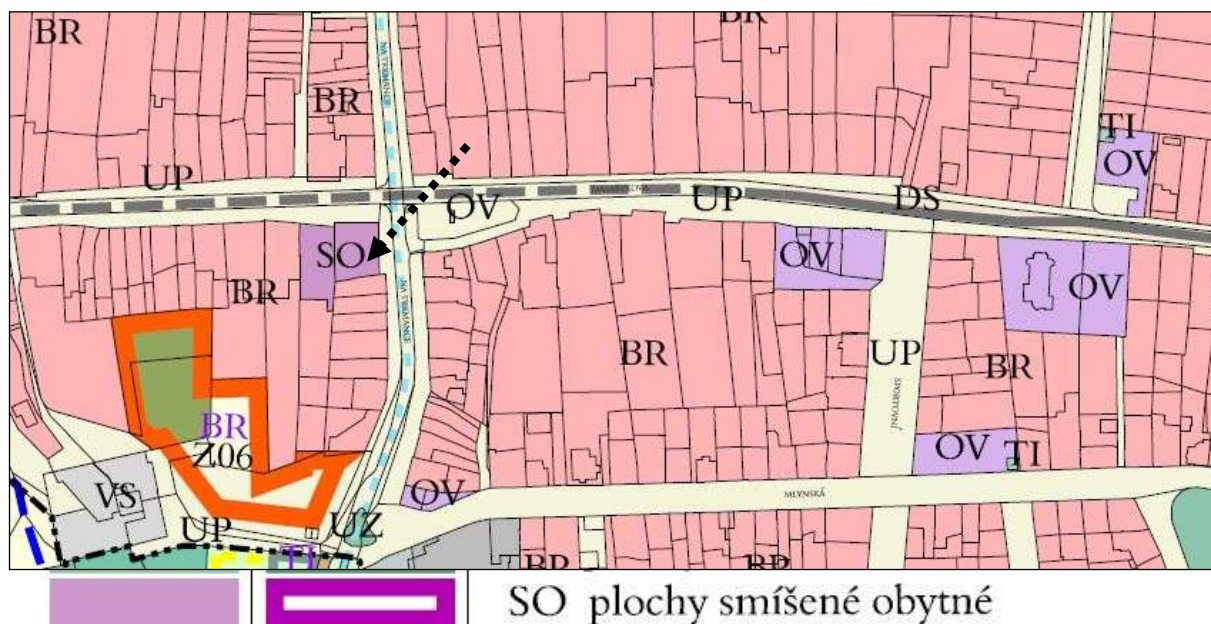


Všeobecné místopisné údaje

Nemovitosti se nachází v širším centru Ladné, při hlavní komunikaci ulice Masarykova, ve smíšené zóně obytné řadových i samostatně stojících rodinných domů a občanské vybavenosti: kostel, knihovna, obecní úřad, základní škola, pošta, obchod se smíšeným zbožím. Oceňovaný objekt je umístěný na východní straně komunikace směrem k Lednici.

Pro obec Ladná je schválený územní plán (viz. obr.), ve kterém je pozemek parc.č. 970 zastavěný stavbou č.p. 82 ploše SO – plochy

smíšené obytné. Pozemek je užíván v souladu s platným územním plánem.



Nemovitosti jsou umístěné na křižovatce ulic Masarykova a Na Trkmance, parkovat osobní i nákladní vozidla lze na zpevněných plochách na severozápadní straně (ulice Masarykova) i na severovýchodní straně objektu (ulice Na Trkmance). Vjezd na oplocený pozemek parc.č. 970 se dvorkem a vlastní kopanou studnou je z ulice Na Trkmance. Okolní zástavbu oceňované nemovitosti tvoří rodinné domy s dvorky a zahrádkami v řadové uliční zástavbě.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Objekt občanského vybavení č.p. 82 je napojený na inženýrské sítě: vodovod z řádu, zemní plyn, elektro, kanalizace je svedená do septiku. Příjezdná veřejná komunikace je zpevněná, přístup do objektu je ze zpevněné plochy souběžné se silnicí ulice Masarykova nebo ze severovýchodní strany z uzavřeného dvora, užívaného jako sklad, příp. letní zahrádka. Tvar pozemku je téměř obdélníkový, výměra pozemku je 715 m². Pozemek je rovinný, ohraničený stávající zástavbou, oplocený, s vjezdovou branou na dvorek na severovýchodní straně areálu.



Obec Ladná leží severně od města Břeclavi a sousedí s obcemi Lednice (na západě), Podivín a Velké Bílovice (na severu), Moravský Žižkov (na východě) a Břeclav (na jihu) s celkovou rozlohou 1006 ha. Je samostatnou obcí, v současné době zde žije 1250 obyvatel. Katastrálním územím Ladná prochází železniční trať č.250 Havlíčkův Brod-Brno-Břeclav-Kúty. Dále zde prochází silnice D2 Brno-Břeclav-Bratislava, II/425 Rajhrad-Břeclav-Lanžhot, III/002 21 Břeclav-Ladná. Veřejná doprava je zajišťována vlaky Českých drah a autobusovou dopravou, kterou zajišťuje společnost BORS a.s. Břeclav. V obci byla v roce 2007 znovu otevřena základní škola pro I.stupeň a je zde mateřská škola, pošta, obchod se smíšeným zbožím, knihovna.

Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště – tenisové kurty. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod.

V blízkosti oceňovaného majetku se nenacházejí stavby, které ovlivňují životní prostředí a tím i cenu obvyklou.

B. Posudek

Stanovení ceny obvyklé

Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku): 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích:

1. metoda nákladová
2. metoda výnosová
3. metoda porovnávací

Výnosová hodnota nelze využít, přestože je restaurace užívána nájemcem s řádně sepsanou nájemní smlouvou, neboť je pronajata jen malá část objektu. V budově je pouze jedno sociální zařízení, objekt nelze užívat více nájemci a pronájem celého objektu je mnoho let pro nájemníky neekonomický.

Vzhledem k účelu ocenění a také vzhledem k tomu, že s obdobnými nemovitostmi se na realitním trhu běžně obchoduje, pro stanovení obvyklé ceny bude použita **metoda porovnávací**. Tato metoda umožňuje nejlépe vystihnout pro daný účel ocenění hodnotu nemovitosti. 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 prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. 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 obvyklá cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Objekt občanského vybavení č.p. 82

Předmětem ocenění jsou nemovitosti zapsané na LV 1105 : budova občanského vybavení č.p. 82 na pozemku parc.č. 970 včetně příslušenství a pozemku parc.č. 970 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 715 m² v katastrálním území Lahná, obec Lahná. Nemovitosti jsou v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.

Jedná se o původní samostatně stojící objekt občanského vybavení užívaný jako restaurační zařízení. Dle sdělení majitele byla budova postavená a užívaná od roku 1882 jako radnice se společenským sálem ve 2. nadzemním podlaží.

Samostatně stojící budova má dvě nadzemní podlaží, je částečně podsklepený. Sedlová střecha není stavebně upravená a je užívaná pouze jako nezateplený půdní prostor. Nadzemní část budovy č.p. 82 je zděná na základových pasech, stropní konstrukce nad 1. NP je z dřevěných vázaných trámů, s rovným podhledem, krov je dřevěný sedlový, krytina pálená taška, klempířské konstrukce jsou úplně z pozinkovaného plechu. Vnější fasáda je stříkaný břízlolit bez obloženého soklu, vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Schody do 2. NP jsou betonové monolitické, okna jsou dřevěná kastlová. Povrchy podlah: keramická dlažba v pohostinství, na chodbách a v sociálním příslušenství, v sále ve 2. NP dřevěné parkety. Vytápění je řešeno jako ústřední na dřevoplyn. Rozvod vody je standardní teplé a studené vody v ocelových trubkách, ohřev vody elektrickým bojlerem, odkanalizování je kompletní do jímky na vlastním pozemku. Vybavení kuchyně: jednoduché zařízení, dřez. Sociální vybavení: oddělené WC muži a ženy s umyvadly.

Stáří stavby, technický stav, opotřebení:

Budova původní radnice č.p. 82 byla v Lahně postavená v roce 1882 a byla posledních cca 50 let užívaná jako restaurace s výčepem a společenským sálem ve 2. nadzemním podlaží. Během užívání stavby byla prováděna běžná údržba, v roce 2009 byly nově rozvedena voda, vnitřní kanalizace a nové elektrorozvody. Současně byly nově zařízeny sociální zařízení, vybavená restaurace barem s výčepem.

Technický stav: budova je v dobrém stavebně-technickém stavu, objekt je plně funkční, při prohlídce nebyly zjištěny žádné nedostatky. Ke dni prohlídky je využita cca ¼ objektu: restaurace s kuchyňkou, sklady a dílnou + WC muži a ženy s umyvádkami.

Příslušenství stavby:

Na pozemku parc.č. 970 je cca 40 let rozestavěná garáž. Pozemek je užívaný jako parkoviště osobních i nákladních vozidel a jako sklad stavebního materiálu.





Výčet prostor:

1. podzemní podlaží: sklad

1. nadzemní podlaží: chodba, pivnice, kuchyňka, 2 x herna, dílna, 3 x sklad, 2 x WC s umývárnou, schodiště

2. nadzemní podlaží: kulturní sál s kuchyňkou, sklad

Informativní výpočet jednotlivých ploch

Zastavěná plocha 357,50 m²

Podlahová plocha 643,75 m²

Obestavěný prostor 2 594 m³

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Pro srovnání byly využity nabízené budovy restaurací, ubytoven a penzionů v okrese Břeclav, srovnávané budovy umístěné v lokalitách obdobně turisticky oblíbených, s pravidelnou návštěvou vinných turistů i cyklistů. Nemovitosti jsou při porovnání posuzovány jako celek, včetně pozemků, vybavení, součástí a příslušenství.

1. Prodej objektu občanského vybavení na Valtické, Břeclav – Poštorná, 800 m²



10 900 000 Kč (13 625 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji zavedený penzion s restaurací Grácie na ulici Valtické v Břeclavi. Jedná se o patrový komerční objekt s výborným umístěním. Nachází se na strategickém místě - u hlavní silnice ve směru turisty hojně vyhledávaného Lednicko-valtického areálu, v bezprostřední blízkosti rozlehlého sídliště, které skýtá stovky bytů. V přízemí budovy najdeme restauraci se salonkem pro nekuřáky s kapacitou 60 osob (40 míst restaurace,

20 míst salonek), kuchyň a sociální zařízení. V teplých měsících je možné kapacitu rozšířit o dalších 80 míst na letní zahrádce situované v zadní části. Zázemí pro provoz kuchyně a restaurace (skladovací prostory, místnost pro mrazicí a chladicí boxy, kotelna) jsou situovány v suterénu.

V prvním poschodí se nachází penzion s ubytovací kapacitou 14 osob, ve 2, 3 a 4 lůžkových pokojích s kompletním sociálním vybavením. V prvním podlaží je dále bytová jednotka přístupná jak z prostor penzionu, tak ze samostatného služebního vchodu o dispozici 3+kk. Celý objekt je ve velice dobrém stavu. Díky vlastnímu parkovišti a okolní zástavbě nabízí velké množství parkovacích stání. Jedná se o turisticky zajímavou lokalitu v těsné blízkosti Lednicko-valtického areálu se zázemím téměř třiceti tisícového města, obklopeného krásnou přírodou a významnými historickými památkami, zapsanými na seznamu UNESCO. Z důvodu legislativy splňujeme povinnost inzerovat energetickou náročnost budovy, která neodpovídá skutečnosti, protože energetický štítek bude vyhotoven před podpisem kupní smlouvy.

Celková cena: 10 900 000 Kč za nemovitost, + provize RK

Cena za m²: 13 625 Kč ID zakázky: 2832

Aktualizace: 14.12.2016

Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Patrový Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 299 m² Užiténá plocha: 800 m²

Telekomunikace: Internet

Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně neehospodárná

2. Prodej penzionu, Hlohovec



Prodej ubytovacího zařízení 300 m²Hlohovec, okres Břeclav

5 900 000 Kč (19 667 Kč za m²)

Nabízíme vám k prodeji zavedený penzion s ubytovací kapacitou až 20- ti lůžek, kompletně vybavený veškerým zařízením. Jedná se o 3 apartmány s kuchyní a sociálním zařízením. Ve dvoře možnost krytého posezení s krbem a bazénem. Popřípadě k dispozici také zimní zahrada. Parkování v garáži nebo přímo u penzionu.

V přízemí se nachází cukrárna, která se také prodává s veškerým vybavením. Chladicí pulty, stroj na zmrzlinu, nábytek. ..

Celý objekt je ve velmi dobrém stavu. Je zde okamžitá možnost odkoupení, tudíž lze maximálně využít již této sezony. Ekonomická návratnost u této investice je dle odhadu z uplynulých sezon do 5 - ti let. Hlohovec pro jeho skvělou polohou v srdci LVA každoročně přiláká nespočet turistů, kteří se vrací i mimo letní sezonu.

Více informací vám ráda sdělím na prohlídce. V případě potřeby poradíme a sjednáme financování na míru právě pro tuto koupi.

Celková cena: 5 900 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 19 667 Kč

Poznámka k ceně: SLEVA

ID zakázky: 65:N44637

Aktualizace: 21.01.2017

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Užitná plocha: 300 m²

Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Internet, Satelit, Kabelová televize

Elektrína: 230V, 400V

Doprava: MHD, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná

3. Prodej restaurace v Nejdku u Lednice



Prodej restaurace 400 m² Lednice - Nejdk, okres Břeclav

3 000 000 Kč (7 500 Kč za m²)

Prodej restaurace s kvelbeným sklepem v Nejdku u Lednice Exkluzivně nabízíme k prodeji samostatně situovanou, přízemní, částečně podsklepená budovu zastřešenou sedlovou střechou s možností využití i podkroví. Budova obsahuje v přízemí zádveří, prostory hostince s výčepem, kavárnu s barem a prostorem pro kulečnick, sociální zařízení pro ženy, muže a tělesně postižené a kuchyni. Část sklepních prostor tvoří sklepy klenuté tradiční valenou klenbou, tyto jsou užívány jako vinárna, ve sklepech se dále

nachází skladovací prostory a kotelna. Přízemí je se sklepem propojeno vnitřním schodištěm, sklep je s ohledem na konfiguraci terénu přístupný i přímo z komunikace vedoucí podél severozápadní strany objektu. Budova je v katastru nemovitostí evidována

jako objekt k bydlení, ovšem vždy byla užívána jako hostinec, uvedenému účelu odpovídá i její dispoziční uspořádání a její vybavení. Vedlejší stavby u budovy nejsou. Na nádvoří se v prostoru před vstupem do hostince nachází dřevěná pergola se stojany pro jízdní kola. K nemovitosti dále náleží následující venkovní úpravy - přípojka vody, přípojka kanalizace, elektropřípojka, zpevněné plochy, oplocení a pevně zabudované zahradní stoly. Nemovitost leží mezi dvěma místními komunikacemi, vozovka na jihovýchodní straně je v úrovni přízemí a nádvoří, komunikace na severozápadní straně je v úrovni podlahy sklepa, nádvoří je rovinaté, svažitost původního terénu je vyrovnána opěrnou zdí. Přístup je tedy ze dvou stran, ve dvou úrovních, vždy po zpevněné komunikaci, v místě jsou dobré parkovací možnosti, z veřejných sítí je v místě možné napojení na elektřinu, vodovod, kanalizaci i plynovod, na plynovod ovšem nemovitost napojena není. Jedná se o zónu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Místní část Nejdek je vzdálenost do centra obce Lednice na Moravě cca 3 km. Nemovitost lze využít i jako restauraci s ubytováním nebo lze přestavět na penzion s vinárnou a pod. CP : 468 m². Pokud Vás tato nemovitost v zajímavé lokalitě zaujala, domluv

Celková cena: 3 000 000 Kč za nemovitost, + provize RK

Cena za m²: 7 500 Kč

Poznámka k ceně: + provize RK a daň z nabytí nemovitosti

ID zakázky: 1196

Aktualizace: 20.01.2017

Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Přízemní Podlaží: 1 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 225 m²

Užitná plocha: 400 m²

Parkování: 20

Voda: Dálkový vodovod Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Internet Elektrina: 230V, 400V

Doprava: Autobus

4. Prodej restaurace v Bulharech, okres Břeclav



Prodej restaurace 743 m²Bulhary, okres Břeclav

4 350 000 Kč (5 855 Kč za m²)

Komerční objekt Bulhary. Nabízíme k prodeji zavedenou restauraci s barem, venkovním posezením a velkým společenským sálem v Bulharech. Vhodnou k pořádání večírků, kulturních a firemních akcí, diskoték. Objekt se skládá ze dvou částí. 1.část: restaurace, bar, předzahrádka s posezením. 2.část: sál pro pořádání společenských akcí, školící centrum, disko, a jiné komerční využití. Cena je včetně vybavení a zařízení. Nemovitost je po částečné rekonstrukci: nové dlažby, nové

soc. zařízení, udržované zázemí a kotelna.

Celková cena: 4 350 000 Kč za nemovitost, + provize RK

Cena za m²: 5 855 Kč

ID zakázky: 799

Aktualizace: 21.01.2017

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Přízemní

Podlaží: 1

Plocha zastavěná: 150 m²

Užitná plocha: 743 m²

Parkování: vlastní

Vyhodnocení:

Ad. 1

Cenu snižuji z titulu nabídkové ceny a dále obsažení provize v nabídkové ceně. Porovnávaná nemovitost je v Břeclavi - Poštorné. Z hlediska technického stavu a vybavení je porovnávaná nemovitost po celkové rekonstrukci v roce 2010; pokoje s vlastním soc. zařízením, porovnávaná nemovitost je využívána jako penzion s restaurací a vinárnou.

Nabídkovou cenu upravuji do srovnatelné úrovně následující soustavou koeficientů:

Nabídková cena	10.900 000,- Kč/m ²
koeficient snížení z titulu nabídkové ceny	0,90
koeficient polohy	0,85
koeficient velikosti pozemků vč. zohlednění cen. vlivu lokality na pozemek	0,90
koeficient technického stavu	0,70
koeficient využitelnosti, kapacita	0,80
srovnatelná cena nemovitosti činí cca	4.202 600,- Kč/m²

Ad. 2

Cenu snižuji z titulu nabídkové ceny, objekt je v nabídce více než rok. Porovnávaná nemovitost je v Hlohovci – horší dostupnost do větších měst, na dálnici i k rychlostní komunikaci nebo na železnici, turisticky je ale obec Ladná méně oblíbená. Z hlediska technického stavu a vybavení je porovnávaná nemovitost po rekonstrukci. Porovnávaná nemovitost je využívána jako penzion apartmánového typu.

Nabídkovou cenu upravuji do srovnatelné úrovně následující soustavou koeficientů:

Nabídková cena	5.900 000,- Kč/m ²
koeficient snížení z titulu nabídkové ceny	0,90
koeficient polohy	1,05
koeficient velikosti pozemků vč. zohlednění cen. vlivu lokality na pozemek	1,25
koeficient technického stavu	0,75
koeficient využitelnosti, kapacita	0,80
srovnatelná cena nemovitosti činí cca	4.182 000,- Kč/m²

Ad. 3

Cenu snižuji z titulu nabídkové ceny a dále obsažení provize v nabídkové ceně. Porovnávaná nemovitost je v Nejdku u Lednice – malá obec v CHKO Pálava – horší dostupnost do větších měst, na dálnici i k rychlostní komunikaci nebo na železnici, Nejdek je turisticky velmi oblíbený. Z hlediska technického stavu a vybavení je porovnávaná nemovitost po rekonstrukci, oceňovaná nemovitost je hodnocená hůře. Porovnávaná nemovitost je využívána jako restaurace s vinárnou, barem a kavárnou.

Nabídkovou cenu upravuji do srovnatelné úrovně následující soustavou koeficientů:

Nabídková cena	3.000 000,- Kč/m ²
koeficient snížení z titulu nabídkové ceny	0,95
koeficient polohy	1,15
koeficient velikosti pozemků vč. zohlednění cen. vlivu lokality na pozemek	1,10
koeficient technického stavu	0,85
koeficient využitelnosti, kapacita	1,30
srovnatelná cena nemovitosti činí cca	3.984 000,- Kč/m²

Ad. 4

Cenu restaurace v Bulharech snižují z titulu nabídkové ceny. Nemovitosti jsou srovnatelné svým využitím i technickým stavem, polohou vůči středu obce. Dostupnost z obce i vybavení obce do větších měst je výhodnější v Lahné, Bulhary jsou turisticky oblíbenější.

Nabídkovou cenu upravují do srovnatelné úrovně následující soustavou koeficientů:

Nabídková cena	4 350 000,- Kč
koeficient snížení z titulu nabídkové ceny	0,95
koeficient polohy	1,05
koeficient velikosti pozemků vč. zohlednění cen. vlivu lokality na pozemek	1,00
koeficient technického stavu	0,95
koeficient využitelnosti	1,10
srovnatelná cena nemovitosti činí cca	4.534 000,- Kč

Srovnávací cena oceňovaných nemovitostí se pohybuje v intervalu 3,984.000,- Kč až 4,534.000- Kč.

Obvyklou (tržní) cenu nemovitostí odhaduji vzhledem k účelu ocenění a s přihlédnutím ke kladným a záporným vlivům uprostřed intervalu zjištěného metodou srovnávací, která nejlépe vystihuje obvyklou cenu nemovitostí, tj. 4.200.000,- Kč.

Obvyklá (tržní) cena nemovitostí – stavby č.p. 82 – objekt občanského vybavení, na pozemku parc.č. 970 včetně příslušenství a **pozemku parc.č. 970** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 715 m², **v katastrálním území Lahná, obec Lahná**, okres Břeclav, **činí 4,200.000,- Kč** (slovy: čtyřmiliónydvěstětisícKč).

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovit cenu obvyklou ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nemovitostí zapsaných na LV 1105: **budova občanského vybavení č.p. 82 na pozemku parc.č. 970 včetně příslušenství a pozemku parc.č. 970 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 715 m²**, v katastrálním území **Ladná**, obec Ladná **podle stavu** ke dni prohlídky tj. 20.1.2017. Nemovitosti jsou v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.

Obvyklá (tržní) cena nemovitosti

stavby č.pop. 82 – objekt občanského vybavení,

na pozemku parc.č. 970 včetně příslušenství a **pozemku parc.č. 970** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 715 m² při ulici Masarykova č.or. 32,
v katastrálním území Ladná, obec Ladná, okres Břeclav

činí

4,200.000,- Kč

slovy: čtyřmilionydvěstětisícikorunčeských

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Stanovení ceny práv a závad a nájemních práv

Dle listu vlastnictví LV č. 1105 pro katastrální území Ladná, obec Ladná, okres Břeclav - část C, je oceňovaná nemovitost zatížena omezením vlastnického práva (*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Vidlář Vít, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vidlář Vít, Zahájení exekuce - Vidlář Vít, Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo soudcovské, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.*). Vzhledem k rozsahu oprávnění znalecké činnosti, znalci nepřísluší hodnotit právní stav věci.

Znalkyně prohlašuje, že si je vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle příslušného ustanovení § 127a zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, v platném znění. Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Hustopečích, 23.1.2017

Ing. Pavla Hůsková
U Vodojemu 21
693 01 Hustopeče
mobil: +420 606 717 787
e-mail: pavla.huskova@tiscali.cz



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 21.6.2004 č.j. Spr 1839/2003 pro základní obory

- ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti
- stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové

podpis znalkyně

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1613/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji příloženou fakturou.