

ZNALECKÝ POSUDEK

Odhad obvyklé ceny nemovitostí a jejich příslušenství

**Pozemek pč. 150/29 v kú Kutlíře, včetně příslušenství a porostů,
zapsáno na LV č. 420 pro obec Křečhoř, kú Kutlíře a
spoluvlastnický podíl 1/30 na pozemcích pč. 143/4, 149/2, 189/4 v kú Kutlíře,
zapsáno na LV č. 535 pro obec Křečhoř, kú Kutlíře, vše okres Kolín, ke dni 16.06.2021**

čj. 97EX 5760/13, čj. soudu 36 EXE 1520/2013



Účel ocenění: exekuční řízení

Objednavatel ocenění: Exekutorský úřad Brno - město
JUDr. Karel Urban, soudní exekutor
Minská 54
616 00 Brno

Ocenění vypracoval: Znalecká kancelář nemovitosti ČR, s.r.o.
Nad Svahem 2046/8
140 00 Praha 4 – Krč
ing. Marcela Prokopová
marcela.prokopova.caslav@seznam.cz

Ocenění obsahuje 35 stran textu včetně titulního listu a 22 stran příloh, předává se ve 2 tištěných vyhotoveních.

V Čáslavi dne 20.07.2021

OBSAH :

1. ÚVOD.....	3
1.1. Zadání - účel ocenění.....	3
1.2. Základní pojmy a způsob ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb.	3
ve znění zákona č. 237/2020 Sb.....	3
1.3. Podklady pro ocenění a použitá literatura.....	4
2. NÁLEZ	5
2.1. Identifikační údaje	5
2.1.1. Identifikace nemovitosti – list vlastnictví č. 420 pro kú Kutlíře.....	5
2.1.2. Identifikace nemovitosti – list vlastnictví č. 535 pro kú Kutlíře.....	5
2.1.3. Polohopisné údaje.....	5
2.1.4. Přístup k nemovitostem	6
3. POPIS NEMOVITOSTÍ.....	6
3.1. Popis oceňovaných nemovitostí.....	6
3.1.1. LV č. 420	6
3.1.2. LV č. 535	7
3.2. Soulad skutečného a právního stavu	7
4. ANALÝZA TRHU.....	8
5. ÚKOLY ZNALCE	8
5.1. Cena nemovitostí a jejich příslušenství - Porovnávací hodnota.....	8
5.2. Obvyklá cena	10
5.3. Příslušenství nemovitostí	10
5.4. Znamá břemena, výměnky, nájemní, pachtovní či předkupní práva	10
5.5. Výsledná cena nemovitostí a jejich příslušenství	11
6. ZÁVĚREČNÉ HODNOCENÍ.....	12
7. SEZNAM PŘÍLOH	13

1. ÚVOD

1.1. Zadání - účel ocenění

Předmětem znaleckého posudku jsou nemovitosti situované v katastrálním území Kutlíře, obec Křečhoř, okres Kolín. Nacházejí se v zahrádkářské kolonii v Kutlířích.

Jsou zapsané na dvou LV :

LV č. 420 – pozemek pč. 150/29 zahrada

LV č. 535 – pozemky pč. 143/4, pč. 149/2 a pč. 189/4 ; předmětem je spoluvlastnický podíl ve výši 1/30.

Úkolem znalce ve smyslu zadání objednatele posudku je :

- 1) Stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství
- 2) Stanovit cenu obvyklou
- 3) Uvést příslušenství nemovitostí
- 4) Uvést známá břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva
- 5) Stanovit výslednou cenu nemovitostí a jejich příslušenství

Znalecký posudek je vypracovaný ke dni místního šetření, tj. ke dni 16.06.2021.

1.2. Základní pojmy a způsob ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

1.3. Podklady pro ocenění a použitá literatura

- Usnesení – ustanovení znalce k vypracování znaleckého posudku čj. 97EX 5760/13, čj. ex.soudu 36 EXE 1520/2013 ze dne 03.05.2021
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti čj. 97EX 5760/13, čj. ex.soudu 36 EXE 1520/2013 ze dne 22.10.2013
- LV č. 420 pro obec Křečhoř, kú Kutlíře ze dne 27.04.2021

- LV č. 535 pro obec Křečhoř, kú Kutlíře ze dne 27.04.2021
- Snímek katastrální mapy pro obec Křečhoř, kú Kutlíře - náhled na www.cuzk.cz
- Oznámení o vzniku předkupního práva jako práva věcného ze dne 01.10.2004
- Výsledky místního šetření konaného dne 16.06.2021 za účasti zástupce Znalecké kanceláře nemovitosti ČR, s.r.o. ing. Marcely Prokopové a povinné osoby pana Lubomíra Šína
- Cenové údaje o nemovitostech čerpané z katastru nemovitostí
- Vlastní databáze uskutečněných prodejů
- Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č. 237/2020 Sb. o oceňování majetku

2. NÁLEZ

2.1. Identifikační údaje

2.1.1. Identifikace nemovitosti – list vlastnictví č. 420 pro kú Kutlíře

Vlastník nemovitosti :	Šín Lubomír, Sladkovského 620, Kolín IV
Název katastrálního území :	Kutlíře (675521)
Název obce :	Křečhoř
Název okresu :	Kolín
Poloha v obci :	JV okraj zahrádkářské osady

2.1.2. Identifikace nemovitosti – list vlastnictví č. 535 pro kú Kutlíře

Vlastník nemovitosti :	1/30 Šín Lubomír, Sladkovského 620, Kolín IV 29/30 Dvořák Vojtěch, Kutlíře 4
Název katastrálního území :	Kutlíře (675521)
Název obce :	Křečhoř
Název okresu :	Kolín
Poloha v obci :	JV okraj zahrádkářské osady

2.1.3. Polohopisné údaje

Křečhoř je malá obec s počtem obyvatel do 1 tisíce, situovaná cca 3 km západně od Kolína. Oceňované nemovitosti jsou situované v sídle Kutlíře, které správou spadá pod obec Křečhoř a je od obce vzdálené 1,5 km SV směrem.

Kutlíře je zcela bezvýznamné sídlo s nulovou vybaveností, dopravní dostupnost zajišťuje bus. Podél SZ kraje zástavby sídla se rozkládá zahrádkářská kolonie. V rámci kolonie je provedený rozvod elektro a společného vodovodu. Komunikace v zahrádkářské kolonii je nezpevněná, pouze s uježděným prašným povrchem.

K předmětné nemovitosti – pozemek pč. 150/29 je přivedeno pouze elektro, vodovod v místě není vybudovaný.

2.1.4. Přístup k nemovitostem

Přístup k nemovitosti – pozemek pč. 150/29 je po následujících pozemcích :

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace
185/1	silnice	Obec Křečhoř
178/1, 178/10	ostatní komunikace	Obec Křečhoř
28/29, 28/27	zahrada	Obec Křečhoř
189/1	orná půda	ZO Českého zahrádkářského svazu Kutlíře
189/10, 189/9	orná půda	Obec Křečhoř
150/5,150/63 150/64	zahrada	ZO Českého zahrádkářského svazu Kutlíře
150/33	ostatní komunikace	33 spoluvlastníků

Přístupová komunikace na pč. 150/33 je ve spoluvlastnictví 33 spoluvlastníků, ale spoluvlastnický podíl nevlastní pan Lubomír Šín.

Přístup přes tento pozemek tedy je hodnocen jako nezajištěný, a to jak vlastnický, tak smluvně, dále se nejedná o veřejný pozemek (není ve vlastnictví obce). Pozemek je však užíván jako přístupová cesta v rámci kolonie.

Přístup k nemovitostem – pozemky pč. 143/4, 149/2, 189/4 je po následujících pozemcích :

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace
185/1	silnice	Obec Křečhoř
178/1, 178/10	ostatní komunikace	Obec Křečhoř
28/29	zahrada	Obec Křečhoř

Přístup k nemovitostem je tedy zajištěný po veřejných pozemcích.

Přístupové pozemky a jejich vlastníky ověřil znalec náhledem na www.cuzk.cz.

3. POPIS NEMOVITOSTÍ

3.1. Popis oceňovaných nemovitostí

Předmětné nemovitosti jsou situované na SV kraji zahrádkářské kolonie. Jsou zapsané na dvou LV pro kú Kutlíře, a to LV č. 420 a LV č. 535.

3.1.1. LV č. 420

Na LV č. 420 je zapsaný pozemek pč. 150/29 zahrada o výměře 405 m².

Jedná se o pozemek původně užívaný jako zahrádka v zahrádkářské kolonii. V době místního šetření je pozemek zcela zarostlý vysokou náletovou zelení, dlouhodobě nesekanou, výrazně

omezující pohyb po pozemku.

Podle sdělení vlastníka není pozemek cca 10 let užívaný a udržovaný.

Pozemek má obdélníkový půdorysný tvar, je svažité SZ směrem. Je provedené napojení pouze na rozvody elektro.

Pozemek je oplocen původním oplocením z drátěného pletiva na ocelových sloupcích se vstupními vrátky, v SV rohu pozemku stojí stavba původní zahrádkářské kolny dřevěné konstrukce v desolátním stavu. Jiné příslušenství nebylo na pozemku zjištěno.

Původní trvalé porosty jsou již zcela pohlcené náletovou zelení bez hodnoty.

Přístup k pozemku je po nezpevněných, úzkých komunikacích v rámci zahrádkářské kolonie.

číslo	druh pozemku	výměra (m ²)
pč. 150/29	zahrada	405 m ²

3.1.2. LV č. 535

Na LV č. 535 jsou zapsané pozemky pč. 143/4 zahrada (722 m²), pč. 149/2 ostatní plocha, neplodná půda (928 m²) a pč. 189/4 zahrada (55 m²).

Jedná se o pozemky nepravidelného půdorysného tvaru, zatravněné, bez trvalých porostů. Původní záměr klienta a spoluvlastníka byl užívat tyto pozemky jako alternativní přístup pro zahrádky situované podél těchto pozemků. V současné době nejsou pozemky užívané, jsou pouze zatravněné, ze strany veřejné komunikace uzavřené oplocením.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl 1/30 na těchto nemovitostech.

číslo	druh pozemku	výměra (m ²)
pč. 143/4	zahrada	722
pč. 149/2	ostatní plocha, neplodná půda	928
pč. 189/4	zahrada	55
celkem		1.705 m²

3.2. Soulad skutečného a právního stavu

Pozemek pč. 150/29 je na LV č. 420 pro kú Kutlíře zapsaný jako zahrada, byl k tomuto účelu užívaný.

Znalec proto konstatuje soulad mezi skutečným stavem a právním stavem.

Pozemky pč. 143/4, 149/2 a 189/4 jsou na LV č. 535 pro kú Kutlíře zapsané jako zahrada, ostatní plocha, jsou užívané jako zelená zatravněná plocha v rámci zahrádkářské kolonie.

Znalec proto konstatuje soulad mezi skutečným stavem a právním stavem.

4. ANALÝZA TRHU

Křečhoř je malá obec s nízkou vybaveností, jejíž výrazným kladem je sousedství Kolína.

Kutlíře je sídlo přímo s Kolínem sousedící, je vyhlášeno jako zahrádkářská kolonie.

Obecně lze konstatovat, že poptávka po nemovitostech charakteru rodinné rekreace, a to jak rekreačních chat, tak i zahrádkářských chat a pozemků, v posledním období výrazně převyšuje nabídku.

V tomto případě se jedná o pozemek v zahrádkářské kolonii dlouhodobě neužívaný, zcela zarostlý náletovou zelení, s nízkou vybaveností (pouze rozvody elektro), přístupný po úzké komunikaci s nepevným povrchem.

Dále se jedná o spoluvlastnický podíl 1/30 na pozemcích o celkové výměře 1705 m².

Odhad obvyklé (tržní) ceny předmětné nemovitosti k datu ocenění odhadce zpracoval na základě znalosti podmínek trhu s nemovitostmi v příslušné lokalitě.

Výsledný odhad obvyklé ceny je platný za předpokladu, že nemovitost bude v případě jejich prodeje prosta všech závazků vůči třetím osobám a nedozná podstatného zhoršení nad rámec běžného opotřebení.

5. ÚKOLY ZNALCE

5.1. Cena nemovitostí a jejich příslušenství - Porovnávací hodnota

Ve smyslu zadání objednatele posudku je ad 1) stanoven požadavek stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství, a to ve smyslu §2, odst.2) porovnáním.

Pro porovnání znalec vybral nemovitosti – pozemky v zahrádkářské kolonii Kutlíře, které byly obchodované v období let 2020 - 2021 a jejich ceny jsou známé. Kupní ceny byly čerpané z cenových údajů katastru nemovitostí.

Porovnávací nemovitosti

č.	nemovitosti – pozemky pč.	celková výměra	kupní cena	jednotková cena	prodej
1	st. 108, pč. 150/4 1/33 na pč.150/33 stavba č. 108	788 m ²	1,370.000,-	1.739,-Kč/m ²	V-2860/2021-204 v 03/2021
2	st. 31, pč. 154/44 stavba bez čp/če	378 m ²	500.000,-	1.323,-Kč/m ²	V-3209/2020-204 v 05/2020
3	st. 40, pč. 154/35 1/31 na pč. 154/2 stavba bez čp/če	441 m ²	755.000,-	1.712,-Kč/m ²	V-5659/2020-204 v 07/2020
4	pč. 24/19	112 m ²	84.000,-	750,-Kč/m ²	V-8586/2020-204 v 10/2021

5	pč. 175/30, 175/31 1/15 na pč. 175/41 3/54 na pč. 175/5 1/58 na pč. 24/4, 24/32, 28/1, 28/23, 28/25	617 m ²	230.000,-	372,-Kč/m ²	V-2625/2020-204 v 04/2020
---	--	--------------------	-----------	------------------------	------------------------------

Jednotkové ceny jsou v rozmezí 372 až 1739,-Kč/m² výměry pozemků.

První tři porovnávací nemovitosti č. 1- 3 mají na pozemcích označených st. vystavěnou rekreační/jinou stavbu, což zvyšuje jednotkovou cenu, ostatní nemovitosti č. 4 – 5 jsou bez staveb.

Porovnávací nemovitost č. 1 je sousední na sousedním pozemku pč. 150/4 a jedná se o nejvíce aktuální prodej v 03/2021. Nemovitost je však dvojnásobné výměry a na pozemcích je stavba č. 108 o výměře 37 m², což zvyšuje jednotkovou cenu.

Porovnávací nemovitost č. 5 má vlastní výměru pozemků 448 m², podíl na pozemcích přístupových představuje dalších 169 m². Cena byla ověřena náhledem do kupní smlouvy, ale jedná se o koupi celé nemovitosti, nikoliv spoluvlastnického podílu. Cena je podle názoru znalce výrazně nízká, proto není zohledněna do porovnání.

Vzhledem k výměře oceňované nemovitosti – pozemek pč. 150/29 - 405 m², celkové zanedbanosti, stavu stavby příslušenství v desolátním stavu, ale aktuální situaci na trhu s nemovitostmi – především s pozemky a nemovitostmi pro rekreaci a zahrádky - je jednotková cena odhadovaná ve výši 1.400,-Kč/m².

Přístupové pozemky nejsou obchodované samostatně, vždy jako spoluvlastnický podíl k příslušné nemovitosti.

Jednotková cena přístupových pozemků je odhadovaná na 200,-Kč/m².

Propočet porovnávací hodnoty

Pozemek pč. 150/29		
Jednotková cena m ²		1.400,00 Kč/m ²
Výměra pozemku		405,00 m ²
Porovnávací hodnota	405 m ² x 1.400,-Kč/m ² =	567.000,00 Kč
Podíl na pozemcích pč. 143/4, 149/2, 189/4		
Jednotková cena m ²		200,00 Kč/m ²
Výměra pozemků		1.705,00 m ²
Spoluvlastnický podíl		1/30
Porovnávací hodnota	1.705 m ² x 200,-Kč/m ² x 1/30 =	11.367,00 Kč
Porovnávací hodnota celkem		578.367,00 Kč
Porovnávací hodnota (zaokrouhleno)		580.000,00 Kč

Cena nemovitostí včetně příslušenství je stanovena na	580.000,00 Kč
--	----------------------

5.2. Obvyklá cena

Ve smyslu zadání objednatele posudku je ad 2) stanoven požadavek stanovit obvyklou cenu nemovitostí.

Obvyklá cena nemovitostí je stanovena ve smyslu §2 odst. 2 porovnáním. Proto obvyklá cena předmětných nemovitostí je rovna porovnávací hodnotě.

Obvyklá cena nemovitostí je stanovena na	580.000,00 Kč
---	----------------------

5.3. Příslušenství nemovitostí

Ve smyslu zadání objednatele posudku je ad 3) stanoven požadavek uvést příslušenství nemovitostí.

Příslušenství na pč. 150/29 tvoří původní stavba zahrádkářské kolny . Jedná se o stavbu dřevěné konstrukce zastřešenou sedlovým krovem. Stavba není cca 10 let užívána a udržovaná, dřevěná nosná konstrukce je v desolátním stavu. V dobrém stavu, tj. použitelná pro případné zřízení nové stavby příslušenství, je pouze plechová střešní krytina. Hodnota stavby jako celku je však nulová.

Další příslušenství tvoří pouze přední a zadní oplocení pozemku drátěným plotem na ocelových sloupcích včetně vstupních vrátek. Oplocení rovněž není dlouhodobě udržované, k výměně. Obě boční oplocení jsou udržována sousedními vlastníky, pravděpodobně byla jimi zřízena.

Trvalé porosty jsou zarostlé náletovou zelení, bez hodnoty.

5.4. Známá břemena, výměnky, nájemní, pachtovní či předkupní práva

Ve smyslu zadání objednatele posudku je ad 4) stanoven požadavek uvést známá břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva.

Na LV č. 420 pro kú Kutlíře jsou v části C a D zapsaná následující omezení vlastnictví :

- Předkupní právo ve prospěch Česká republika, povinnost k pč. 150/29
- Zástavní práva exekutorská
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve prospěch FÚ pro Středočeský kraj
- Omezení dispozičních práv
- Zahájení exekuce
- Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

Na LV č. 535 pro kú Kutlíře jsou v části C a D zapsaná následující omezení vlastnictví , povinnost k Lubomír Šín, Sladkovského 620, Kolín IV :

- Zástavní práva exekutorská
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve prospěch FÚ pro Středočeský kraj
- Zahájení exekuce
- Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

Předkupní právo vztahující se k pozemku pč. 150/29 zapsanému na LV č. 420 pro kú Kutlíře bylo sjednáno na základě smlouvy ze dne 21.09.2004, jejímž předmětem byl převod vlastnického práva k pozemkům uvedeným ve smlouvě, které byly ve vlastnictví státu. Tímto převodem vzniklo státu ve smyslu § 10 zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů předkupní právo jako věcné právo k pozemkům. Oprávnění je ve prospěch Česká republika, nároky státu vyplývající z předkupního práva uplatňuje Státní pozemkový úřad.

Znamená to, že pokud stávající vlastník nemovitost bude chtít prodat, musí ji napřed nabídnout k prodeji oprávněnému, až po jeho negativním vyjádření lze prodat jinému vlastníkov. A s ohledem na ustanovení tohoto práva jako věcného přechází předkupní právo i na následujícího vlastníka.

Tj. v tomto případě bude nutné před prodejem nemovitosti v rámci exekučního řízení nejprve oznámit tento prodej Státnímu pozemkovému úřadu a nabídnout mu, jako oprávněnému z předkupního práva, prodej jako prvnímu.

Ostatní omezení vlastnictví uvedená na LV č. 420 a 535 pro kú Kutlíře souvisejí s exekučním řízením, kvůli kterému je zpracovaný znalecký posudek.

Nemají tedy na ocenění vliv.

Jiná omezení vlastnictví nebyla zjištěna.

5.5. Výsledná cena nemovitostí a jejich příslušenství

Ve smyslu zadání objednatele posudku je ad 5) stanoven požadavek stanovit výslednou cenu nemovitostí a jejich příslušenství.

Výsledná cena nemovitostí a jejich příslušenství je rovna obvyklé ceně ve smyslu odst. 5.2.

Výsledná cena nemovitostí a jejich příslušenství je stanovena na	580.000,00 Kč
---	----------------------

6. ZÁVĚREČNÉ HODNOCENÍ

Obvyklá cena nemovitostí – pozemek pč. 150/29 v kú Kutlíře, včetně příslušenství a porostů, zapsáno na LV č. 420 pro obec Křečhoř, kú Kutlíře a spoluvlastnický podíl 1/30 na pozemcích pč. 143/4, 149/2, 189/4 v kú Kutlíře, zapsáno na LV č. 535 pro obec Křečhoř, kú Kutlíře, vše okres Kolín, ke dni 16.06.2021 je stanovena na základě porovnávací hodnoty, a to bez zohlednění omezení vlastnictví zapsaných na LV č. 420 a LV č. 535 pro kú Kutlíře v části C a D.

Obvyklá cena nemovitostí

**pozemek pč. 150/29 v kú Kutlíře, včetně příslušenství a porostů,
zapsáno na LV č. 420 pro obec Křečhoř, kú Kutlíře a spoluvlastnický podíl 1/30 na
pozemcích pč. 143/4, 149/2, 189/4 v kú Kutlíře, zapsáno na LV č. 535 pro obec Křečhoř,
kú Kutlíře, vše okres Kolín, ke dni 16.06.2021
je odhadovaná na**

580.000,-Kč

Slovy = Pětsetosmdesát tisíc korun českých =

V Čáslavi dne 20.07.2021

Znalecký posudek je vypracovaný ke dni 16.06.2021.

.....
podpis znalce

ZNALECKÁ DOLOŽKA :

Znalecký posudek jsme podali jako ústav, který byl Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 25.1.2013 pod čj. 181/2012-ODS-SZN/6 zapsán do I.oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nemovitostí. Znalecký úkon byl zapsán pod pořadovým číslem **1038/64-1/2021** do znaleckého deníku.

V Čáslavi dne 20.07.2021

Znalecká kancelář nemovitosti ČR, s.r.o.
ing. Marcela Prokopová

.....

7. SEZNAM PŘÍLOH

- 7.1. Usnesení o ustanovení znalce
- 7.2. LV č. 420 pro obec Křečhoř, kú Kutlíře ze dne 27.04.2021
- 7.3. LV č. 535 pro obec Křečhoř, kú Kutlíře ze dne 27.04.2021
- 7.4. Snímek katastrální mapy pro obec Křečhoř, kú Kutlíře
- 7.5. Fotodokumentace