

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

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 23558/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1204/3** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. 1204/3) a pozemku **p.č. 1204/22** - zahrada, vše v k.ú. Stráž nad Nisou, obec Stráž nad Nisou, okres Liberec.

Zadavatel posudku:

JUDr. Karel Urban
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno - město
Minská 54
616 00 Brno
IČ: 66208238
DIČ: 5910140192

Číslo jednací zadavatele:

97 EX 3431/15-92

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 17.2.2022 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 13 stran a 4 stran příloh.

V Praze, dne 3.3.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 8.2.2022, vydané Exekutorským úřadem Brno - město, **JUDr. Karel Urban**, č.j. **97 EX 3431/15-92**, byla příbrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1204/3** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. 1204/3) a pozemku **p.č. 1204/22** - zahrada, vše v k.ú. Stráž nad Nisou, obec Stráž nad Nisou, okres Liberec.

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. **97 EX 3431/15-92**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 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. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. 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 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, 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 17.2.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinné, paní Evy Janečkové, se synem.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 831, pro k.ú. Stráž nad Nisou, obec Stráž nad Nisou, okres Liberec, vyhotovený objednavatelem, dne 8.2.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Stráž nad Nisou, obec Stráž nad Nisou, okres Liberec, vyhotovený znaleckou kancelář, dne 17.2.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

Objednavatelem, povinou, 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 zpracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj:	Liberecký
Okres:	Liberec
Obec:	Stráž nad Nisou
Katastrální území:	Stráž nad Nisou (756393)

List vlastnictví číslo: 831

Vlastník:

Janečková Eva
náměstí 1. máje 1, 46331 Chrastava

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený objekt rodinné rekreace s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Stráž nad Nisou, v rámci rekreační lokality jako samostatně stojící. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemky leží ve sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné a následně nezpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 1209/1 - ostatní plocha, p.č. 1183/1 - ostatní plocha a p.č. 1202 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Stráž nad Nisou, Schwarzova 262, 463 03 Stráž nad Nisou a dále přes pozemek p.č. 1203, který je ve vlastnictví České republiky. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 50 m od předmětu ocenění.

Objekt je dle sdělení povinné napojen na inženýrské sítě: elektro a obecní vodovod. Dle informací ČSÚ v obci Stráž nad Nisou se dále nachází hloubková kanalizace a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 1+1 se sociálním zařízením tvořeným chemickým WC mimo objekt (WC se nachází v kůlně).

Základy:	betonové	<i>s izolací</i>
Obvodové stěny:	zděné	
Stropy:	dřevěné trémové, systém hurdis	<i>bez podhledu</i>
Zastřešení	sedlový krov	
Krytina:	eternitové šablony	
Klempířské konstrukce:	žlaby - parapety	<i>pozinkované</i>
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ	vápenné hladké omítky, keramický obklad
	FASÁDNÍ	vápenné hladké omítky
Schodiště:	dřevěné	
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně standardní</i>
Okna:	dřevěná zdvojená, plastová zdvojená	
Podlahy:	prkenné (původní), keramická dlažba	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	krbovými kamny na tuhá paliva
Elektroinstalace:	220V	
Rozvod vody:	-	
Zdroj teplé vody:	-	
Rozvod propan-butanu	ANO	
Kanalizace:	-	
Záchod:	chemické mimo objekt	
Okenice:	-	
Vnitřní vybavení:	kuchyňská linka, dřez, plynový sporák	
Ostatní:	-	

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2021 byly osazeny nové interiérové dveře, z části byly položeny nové podlahové krytiny a obklady, byla pořízena nová krbová kamna a byla provedena modernizace kuchyně. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Při levé, přední hranici pozemku p.č. 1204/22 (pohled z přístupové komunikace), je situována přízemní, dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou onduline, za kterou je dále situován jednoduchý, dřevěný přístřešek s pultovou střechou krytou onduline.

Na přední část objektu rodinné rekreace (pohled z přístupové komunikace) navazuje jednoduchý, dřevěný přístřešek s pultovou střechou krytou vlnitou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěná pole s kovovými sloupky
- oplocení - drátěné poplastované pletivo s kovovými sloupky
- 2x kovová vrátka s drátěným poplastovaným pletivem
- venkovní schody betonové
- opěrná zídka z betonových tvarovek
- opěrná zídka kamenná
- skleník s betonovou podezdívkou
- přípojky IS

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

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

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

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 rozdílům, 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 „vyлаďování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),

- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Objekt rodinné rekreace, k.ú. Stráž nad Nisou, okres Liberec

Pozemek: 1205/8, LV 809 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.450.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2021 13:48:41. Zápis V-12439/2021-505
proveden dne 09.12.2021.

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

pozemky: 1205/8, LV 809 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 1205/11, LV 809; 1205/13, LV 1252

2) Objekt rodinné rekreace, k.ú. Stráž nad Nisou, okres Liberec

Pozemek: 1204/19, LV 1105 Součástí je stavba: Stráž nad Nisou, č.e. 49, rod.rekr

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.198.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2020 13:17:56. Zápis V-7620/2020-505
proveden dne 18.09.2020.

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

pozemky: 1204/19, LV 1105 Součástí je stavba: Stráž nad Nisou, č.e. 49, rod.rekr; 1204/42, LV 1105

3) Objekt rodinné rekreace, k.ú. Svárov u Liberce, okres Liberec

Pozemek: 46/10, LV 383 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.160.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2021 15:51:32. Zápis V-7632/2021-505
proveden dne 10.08.2021.

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

pozemky: 46/1, LV 395; 46/10, LV 383 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 46/16, LV 383

Seznam porovnávaných objektů:

1) Objekt rodinné rekreace, k.ú. Stráž nad Nisou, okres Liberec	
Výchozí cena (VC):	1 450 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{velikosti} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	1 380 952,38 Kč
Váha (V):	1,0
2) Objekt rodinné rekreace, k.ú. Stráž nad Nisou, okres Liberec	
Výchozí cena (VC):	1 198 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{velikosti} :	1,05
K _{datum realizace} :	0,80
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 296 536,80 Kč
Váha (V):	1,0
3) Objekt rodinné rekreace, k.ú. Svárov u Liberce, okres Liberec	
Výchozí cena (VC):	1 160 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{velikosti} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,95
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 285 318,56 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	1 285 318,56 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 320 935,91 Kč
Maximální jednotková cena:	1 380 952,38 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		1 320 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	1 320 000,- Kč
Výsledná porovnávací hodnota:		1 320 000,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k rekreaci
- v obci se nacházejí kompletní IS
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- omezené parkovací možnosti v místě
- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- objekt situován ve sklonitém terénu

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 8.2.2022, vydané Exekutorským úřadem Brno - město, **JUDr. Karel Urban**, č.j. **97 EX 3431/15-92**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1204/3** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. 1204/3) a pozemku **p.č. 1204/22** - zahrada, vše v k.ú. Stráž nad Nisou, obec Stráž nad Nisou, okres Liberec.

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.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 320 000,- 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

1 320 000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliontřistadvacetisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 3.3.2022

.....
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

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 fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 3.3.2022

.....
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