

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: 24945/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 264** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 264), pozemku **p.č. 156/3** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 156/4** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Domašov nad Bystřicí, obec Domašov nad Bystřicí, okres Olomouc.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674
DIČ: CZ 8310214935

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 50692/16-90

Číslo položky v evidenci posudků:

016093/2023

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 9.3.2023 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 dle §49, vyhlášky č. 503/2020 Sb., v elektronické podobě.

V Praze, dne 30.3.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 9.2.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 50692/16-90**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 264** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 264), pozemku **p.č. 156/3** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 156/4** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Domašov nad Bystřicí, obec Domašov nad Bystřicí, okres Olomouc.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 50692/16-90**. 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 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 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 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 9.3.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 351, pro k.ú. Domašov nad Bystřicí, obec Domašov nad Bystřicí, okres Olomouc, vyhotovený objednavatelem dne 18.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Domašov nad Bystřicí, obec Domašov nad Bystřicí, okres Olomouc, vyhotovená objednavatelem dne 9.2.2023, 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 Domašov nad Bystřicí.

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:	Olomoucký
Okres:	Olomouc
Obec:	Domašov nad Bystřicí
Katastrální území:	Domašov nad Bystřicí (630811)

List vlastnictví číslo: 351

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Malíková Lenka
Dlouhá 21, 78306 Domašov nad Bystřicí | Podíl: 1/2 |
| 2. Sehnálek Malík Pavel
Dlouhá 21, 78306 Domašov nad Bystřicí | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele je předmětem ocenění ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 264** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 264), pozemku **p.č. 156/3** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 156/4** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Domašov nad Bystřicí, obec Domašov nad Bystřicí, okres Olomouc.

Při místním šetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláře zjištěno, že objekt bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. St. 264 - zastavěná plocha a nádvoří již neexistuje. Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí ani zakres v KM neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření.

Předmětem vyhodnocení v obvyklé ceně jsou tedy pozemky p.č. St. 264, p.č. 156/3 a p.č. 156/4.

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 264** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. 156/3** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 156/4** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Domašov nad Bystřicí, obec Domašov nad Bystřicí, okres Olomouc, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Domašov nad Bystřicí, v rovinném terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemcích p.č. 1579/1 - ostatní plocha a p.č. 1512/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Domašov nad Bystřicí, Náměstí 35, 783 06 Domašov nad Bystřicí.

Dle místního šetření a informací ČSÚ se v obci Domašov nad Bystřicí nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Dle platného územního plánu obce Domašov nad Bystřicí (zveřejněného na aktuálních [www stránkách Olomouckého kraje](http://www.strankach.olomouckeho.kraje.cz)) jsou pozemky zahrnuty v plochách návrhových: „BI - bydlení individuální v rodinných domech.“ Dle dostupných informací jsou pozemky situovány v záplavové zóně Q5 (záplavové území pětileté vody). Na pozemcích se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru a ovocné stromy.

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

- 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. Jako jednotka porovnání byl volen m².

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, 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. pořádkové, 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) Pozemky, k.ú. Domašov u Šternberka, okres Olomouc

Pozemek: 857/1, LV 394

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.535.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2022 11:40:17. Zápis proveden dne 20.06.2022. V-8087/2022-805

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 857/1, LV 394; 857/2, LV 394; 1437/1, LV 394

2) Pozemek, k.ú. Domašov u Šternberka, okres Olomouc

Pozemek: 665/31, LV 399

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.381.681,82 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2022 11:43:11. Zápis proveden dne 18.10.2022. V-14428/2022-805

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 665/31, LV 399

3) Pozemek, k.ú. Domašov u Šternberka, okres Olomouc

Pozemek: 517/9, LV 381

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.425.600,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2022 08:10:03. Zápis proveden dne 27.05.2022. V-6904/2022-805

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 517/9, LV 381

4) Pozemek, k.ú. Potštát, okres Přerov

Pozemek: 1224, LV 348

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní (č.j.7/1/2022/RSA) ze dne 14.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2022 10:36:11. Zápis proveden dne 15.03.2022. V-420/2022-835

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1224, LV 348

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{stavební\ připravenosti}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Domašov u Šternberka, okres Olomouc				1 535 000,- Kč	959,00 m ²
1,10	0,91	1,10	1,00	1 453,66 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Domašov u Šternberka, okres Olomouc				1 381 681,82 Kč	909,00 m ²
1,10	0,98	1,10	1,00	1 281,84 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Domašov u Šternberka, okres Olomouc				1 425 600,- Kč	1 392,00 m ²
1,10	0,91	1,10	1,00	930,10 Kč	1,0
4) Pozemek, k.ú. Potštát, okres Přerov				900 000,- Kč	1 013,00 m ²
1,05	0,86	1,10	1,00	894,44 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	894,44 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 140,01 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	1 453,66 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	1 140,- Kč
Jednotkové množství:	× 1 044,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 190 160,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 2
Cena po úpravě:	= 595 080,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	× 0,800
Cena po úpravě:	= 476 064,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 480 000,- 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
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- pozemky v ÚP v plochách návrhových: „BI - bydlení individuální v rodinných domech“

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky situovány v záplavové zóně Q5 (záplavové území pětileté vody)
- neúplná občanská vybavenost obce
- evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 9.2.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 50692/16-90**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 264** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 264), pozemku **p.č. 156/3** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 156/4** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Domašov nad Bystřicí, obec Domašov nad Bystřicí, okres Olomouc.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	480 000,- 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**

480 000,– Kč

Cena slovy: čtyřistaosmdesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ondřej Mlčoch

Michaela Konečná

V Praze, dne 30.3.2023

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

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace





F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **016093/2023**.

V Praze, dne 30.3.2023

.....

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