ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo ZP-17437

NEMOVITÁ VĚC:	**Pozemek Mokřiny (okr. Cheb)**
Katastrální údaje:	Kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Aš, k.ú. Mokřiny
Adresa nemovité věci:	Mokřiny, 352 01 Mokřiny

OBJEDNAVATEL:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3** **JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor**
Adresa objednavatele:	Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

ZHOTOVITEL:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa zhotovitele:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Exekuční řízení č.j. 144 EX 3849/13 (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**144 000 Kč**

Stav ke dni: 16.1.2019 Datum místního šetření: 9.1.2019

Počet stran: 12 stran Počet příloh: 6 Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 16.1.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 207/3 (ostatní plocha) v kat. území Mokřiny, obec Aš, okres Cheb, zapsáno na LV 255.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) 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 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 věci a určí se porovnáním.

2) 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.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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.*“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 14.12.2018 pod č.j. 144 EX 3849/13-76.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 9.1.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán města Aš.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012.

Místopis

Obec Mokřany je částí města Aš. Nachází se na jihovýchodním okraji města Aš a cca 12 km severozápadně od města Františkovy Lázně. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Aši a ve Františkových Lázních. Do obce vedou silnice II. a III. třídy a železniční trať.

Stav posuzovaných pozemků

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda	☐ trvalé travní por.	☐ zahrada	☐ jiný
Přístup k pozemku:	☒ z veřejné komunikace		☐ přes vlastní pozemky		☐ zajištěn věcným břemenem	
	☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům			☐ právně nezajištěn		
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rek.objekt	☐ výstavba ind. garáže		
Poloha:	☐ centrum	☒ kraj obce	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		
	☐ nákupní zóna	☐ mimo obec				

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Přípojky: ☒ voda	☒ kanalizace	☒ plyn	Přípojky: ☐ voda	☐ kanalizace	☐ plyn
☒ elektro	☐ telefon	☒ zpev. příjezd	☐ elektro	☐ telefon	☐ zpev. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		

Celkový popis

Oceňovaný pozemek se nachází na severním okraji zastavěné části obce Mokřiny. Jedná se o travnatý pozemek čtvercového tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako ostatní plocha o výměře 703 m^2. Pozemek je na severní a západní straně ohraničený živým plotem a na jižní straně zpevněnou cestou. V době oceňování byl rovinný pozemek udržovaný. K pozemku vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 857/2, který je ve vlastnictví města Aš.

Přípojky IS jsou v dosahu do cca 30 m.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha bydlení individuální městského a příměstského charakteru - zástavba izolovanými RD.

Pozemek se nachází v Přírodním parku Halštrov.

Příslušenství nebylo zjištěno.

Věcné břemeno přístupu za účelem zřízení a provozování zařízení distribuční elektrizační soustavy s povinností k pozemku parc. č. 207/3 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:
NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: K pozemku vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 857/2, který je ve vlastnictví města Aš.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: Pozemek se nachází v Přírodním parku Halštrov.

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO Exekuce
Komentář: Věcné břemeno přístupu za účelem zřízení a provozování zařízení distribuční elektrizační soustavy s povinností k pozemku parc. č. 207/3 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek Mokřiny (okr. Cheb)

Porovnávací metoda

Oceňovaný pozemek se nachází na severním okraji zastavěné části obce Mokřiny. Jedná se o travnatý pozemek čtvercového tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako ostatní plocha o výměře 703 m^2. Pozemek je na severní a západní straně ohraničený živým plotem a na jižní straně zpevněnou cestou. V době oceňování byl rovinný pozemek udržovaný. K pozemku vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 857/2, který je ve vlastnictví města Aš.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Aš, Zdroj: www.sreality.cz - ID: N67669**

Popis: Na prodej pozemek o ploše 21 352 m^2 v intravilánu města Aš. Územním plánem je pozemek využitelný jako bydlení smíšené městské a určuje funkční využití této rozvojové plochy k umístění činností a staveb pro bydlení a zařízení drobné výroby a služeb. Napojení na vodu je asi 150 m, plyn a elektřina cca 400 m. Vjezd na pozemek je z hlavní silnice Cheb – Aš nebo z boční strany ze silnice druhé třídy.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
3 500 000	21 352	163,92	1,01	**166,16**

Název: **Aš - Vernéřov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 4932**

Popis: K prodeji stavební pozemek. Mírně svažitý, určený k výstavbě rodinného domu. Inženýrské sítě na pozemku. Výměra 4 914 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 056 510	4 914	215,00	1,12	**239,73**

Název:	**Aš - Mokřiny, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 671809**
Popis:	Na prodej pozemek vhodný k výstavbě rodinného domu. Výměra pozemku je 1 453 m^2 a nachází se v klidné lokalitě Mokřiny u Aše. Stavbu je možno realizovat ve spodní části pozemku. Inženýrské sítě nejsou dosud zavedeny.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
279 000	1 453	192,02	0,92	**176,95**

Název:	**Skalná - Starý Rybník, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 02-00589**
Popis:	K prodeji pozemek o výměře 2 846 m^2 v obci Starý Rybník u Skalné. V současné době se dle stávajícího územního plánu nejedná o pozemek umožňující výstavbu, ale v současné době probíhá řízení o změně územního plánu a zmiňovaný pozemek bude stavební tj. bude je možno zastavět např. rodinnými domy. Pozemek lze napojit na elektřinu, vodu a kanalizaci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
611 890	2 846	215,00	1,06	**228,83**

Zjištěná průměrná jednotková cena	**202,92 Kč/m^2**

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použitá srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitosti (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	207/3	703	203,00	1 / 1	142 709
Celková výměra pozemků			**703**	**Hodnota pozemků celkem**	**142 709**

Výpočet věcných břemen

1 Věcné břemeno

Věcné břemeno přístupu za účelem zřízení a provozování zařízení distribuční elektrizační soustavy s povinností k pozemku parc. č. 207/3 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou
Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku: 10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí = 10 000,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku	**142 709 Kč**
Věcné břemeno	**10 000 Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitými věcmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 12 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému pozemku co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

144 000 Kč

slovy: Jednostočtyřicetčtyřitisíc Kč

Závěr

I. Nemovitost, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 207/3 (ostatní plocha) v kat. území Mokřiny, obec Aš, okres Cheb, zapsáno na LV 255.

II. Příslušenství nemovitosti, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovitosti (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **144.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- Na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající v přístupu za účelem zřízení a provozování zařízení distribuční elektrizační soustavy s povinností k pozemku parc. č. 207/3 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství, se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **134.000,- Kč.**

V Praze 16.1.2019

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

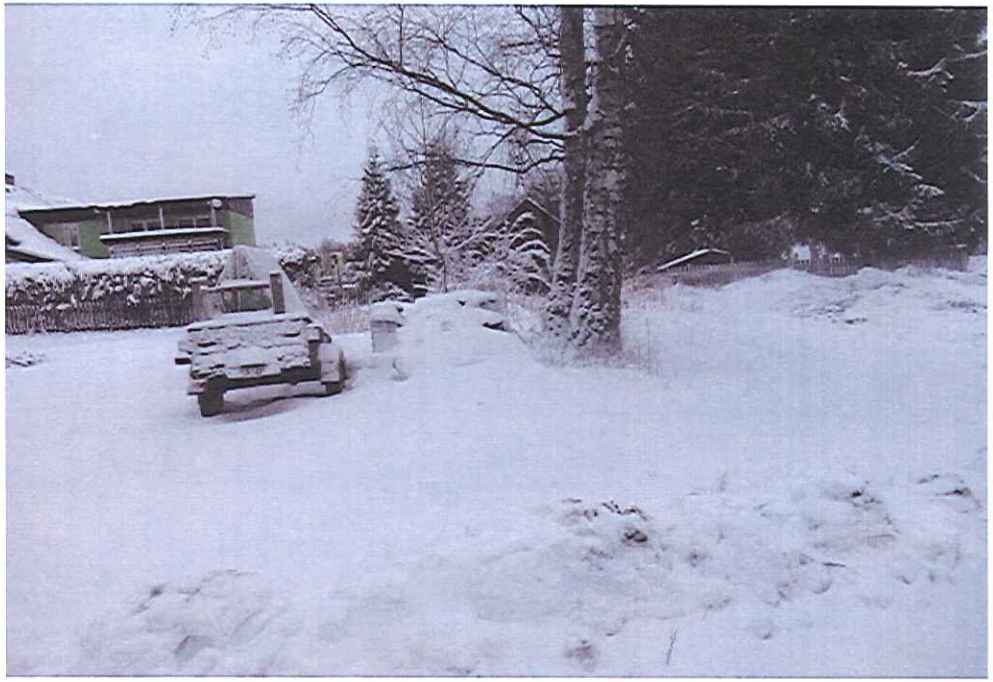
Znalecká doložka:	**Znalecká doložka:** Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepička Kateřina Jirkovská Jakub Chrástecký. Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepička JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

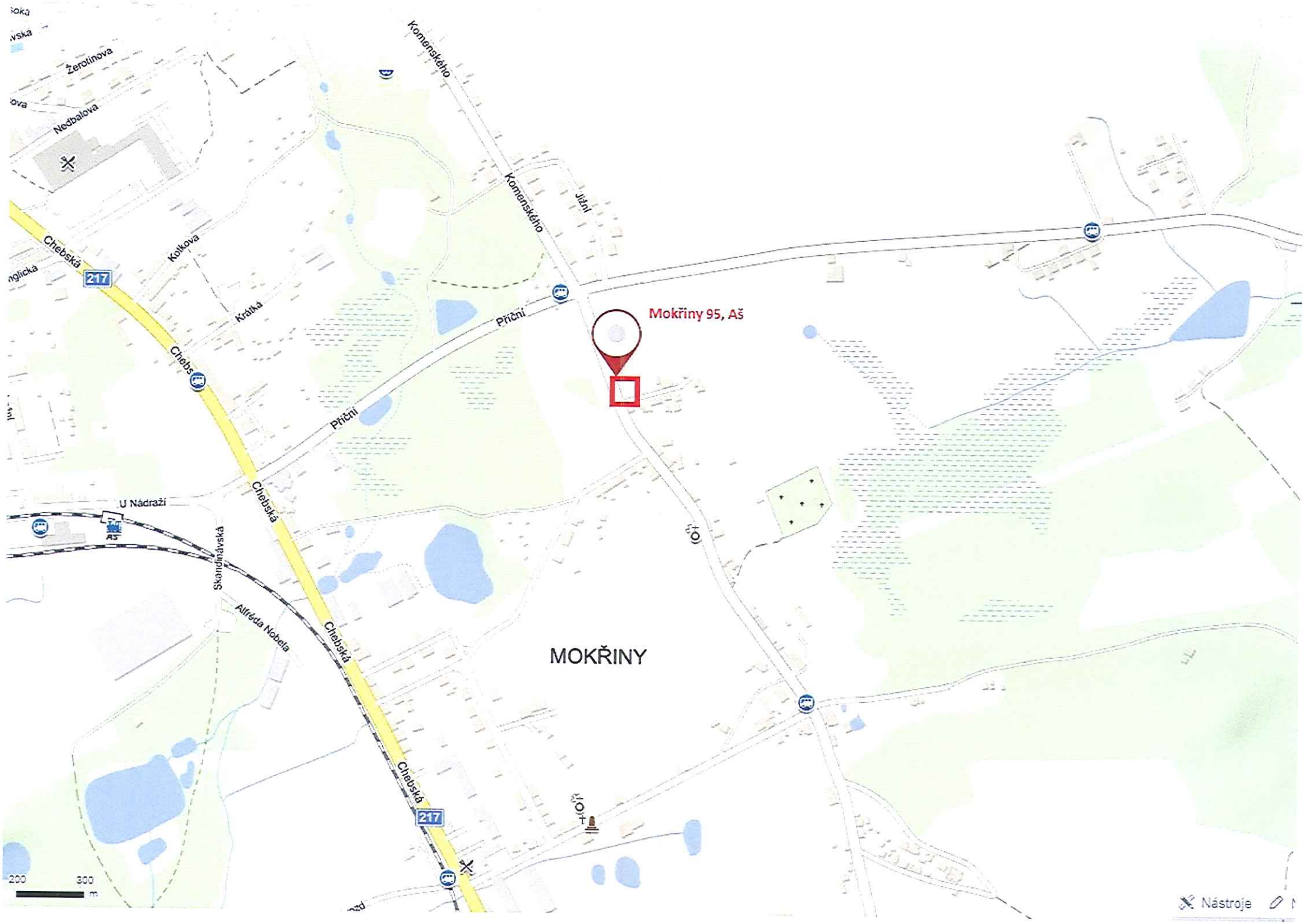
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17437 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	1

206/2
94
207/2
207/6
207/8
433
207/3
918
207/5
412
207/7
857/2
218
217
216
215
200
224/7
224/1
224/6
224/5
224/4
2346
224/2
0 15 20 25 m
Leaflet | Katastrální mapa. Přehledová




Mokřiny 95, Aš
MOKŘINY
Komenského
Komenského
Jižní
Příční
Příční
Chebská
Chebská
Chebská
Chebská
217
217
Kotkova
Krátká
Žerotínova
Nedbalova
U Nádraží
AS
Skandinávská
Alfréda Nobela
200
300
m
Nástroje

Mokřiny 95, Aš
206/2
94
207/2
207/6
207/8
433
207/3
918
207/5
412
207/7
857/2
218
217
216
215
200
224/7
224/1
224/6
224/5
401
224/4
2346
10 15 20 25 m
Leaflet | Přehledová mapa, Katastrální mapa + ortof