

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-18795

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Sezimovo Ústí

Katastrální údaje: Kraj Jihočeský, okres Tábor, obec Sezimovo Ústí, k.ú. Sezimovo Ústí

Adresa nemovité věci: Alšova č.p. 950, 391 01 Sezimovo Ústí

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Adresa objednavatele: Strojírenská 47/18, 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 10382/14 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

270 000 Kč

Datum místního šetření: 4.10.2019

Stav ke dni:

17.10.2019

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 11

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 17.10.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. St. 1577 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 950 Sezimovo Ústí, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 74/29 (zahrada) vše v kat. území Sezimovo Ústí, obec Sezimovo Ústí, část obce Sezimovo Ústí, okres Tábor, zapsáno na LV 1507.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 3 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 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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 znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 15.9.2019 pod č.j. 144 EX 10382/14.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 4.10.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Fotodokumentace projektu rodinného domu.

Kopie ZP-6926.

Ohledání proběhlo za účasti spoluvlastníka p. Jaroslava Boháče.

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

Město Sezimovo Ústí se nachází v Jihočeském kraji, cca 18 km severovýchodně od města Bechyně, cca 34 km severozápadně od města Jindřichův Hradec a cca 4 km jihovýchodně od města Tábor. Městem protéká řeka Lužnice. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech.

Oceňované nemovité věci se nachází v centrální zastavěné části města Sezimovo Ústí v ulici Alšova č.p. 950. Zastávka autobusu „Sezimovo Ústí, I. nám” se nachází cca 520 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Sezimovo Ústí” se nachází cca 2 km od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ jiné
	☐ ostatní		☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
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:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 74/154 Město Sezimovo Ústí

Celkový popis

Jedná se o řadový, krajní, přízemní, částečně podsklepený rodinný dům. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Svislé konstrukce budovy jsou zděné, vodorovné konstrukce jsou ze železobetonových panelů nebo železobetonových desek. Stavebně - technický stav budovy je odpovídající dobré údržbě. Stáří budovy je cca 45 let. Střecha budovy je plochá s živičnou krytinou. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je bleskosvod a komín. Okna budovy jsou dřevěná zdvojená typu EURO s parapety. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu je zateplená. K domu patří malá oplocená zahrada. Oplocení je zděné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

V přízemí rodinného domu se nachází byt rozdělený na obývací pokoj (30,03 m²), pracovnu (9,45 m²), ložnici (13,10 m²), ložnici (13,28 m²), kuchyň (7,40 m²), halu (10,82 m²), chodbu (5,69 m²), koupelnu s WC (4,07 m²), WC (1,60 m²), zádveří (2,05 m²), schodiště (3,11 m²), zavětrí (5,70 m²), vestavěná garáž s plastovými vjezdovými vraty (21,60 m²) a atrium (75,71 m²). Na podlahách v místnostech je PVC a keramická dlažba. Obklady jsou keramické. Vnitřní dveře jsou dřevěné prosklené. Vnitřní omítky jsou hladké štukové. V suterénu se nachází kotelna (5,86 m²), prádelna (7,20 m²), sklep (7,83 m²), sklad (5,40 m²), chodba (8,97 m²) a další sklep (3,80 m²).

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Plynovod je dostupný na hranici pozemku. Vytápění budovy je ústřední s kotlem na pelety. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler.

Na pozemku parc. č. St. 1577 stojí rodinný dům s č.p. 950. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek parc. č. 74/29 navazuje na pozemek parc. č. St. 1577 a tvoří s ním jeden funkční celek pravidelného tvaru. V Katastru je vedený jako zahrada. Pozemek je rovinatý, travnatý a oplocený. Na pozemku se nacházejí zpevněné plochy a porosty.

Součástí nemovité věci jsou IS, porosty a zpevněné plochy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy a věcná břemena nebyly zjištěny.

Ohledání bylo provedeno dne 4.10.2019 za účasti spoluvlastníka p. Jaroslava Boháče. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 950 Sezimovo Ústí

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 950 Sezimovo Ústí

Oceňovaná nemovitá věc
Plocha pozemku: 233,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 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 K1 použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje obtížnou prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). 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 K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:**Název:** Rodinný dům Sezimovo Ústí-Dr. E. Beneše**Popis:** Řadový dům v Sezimově Ústí. Přízemí rodinného domu je dispozičně 2+1 s chodbou a sociálním zařízením (oddělená koupelna a WC). Dvě místnosti jsou orientovány do ulice Dr. E. Beneše a jedna místnost je orientovaná do zahrady. Vstup do domu je přímo z ulice, začíná chodbou, z té se jde do bytu, následuje schodiště do podkroví – připraveno na rekonstrukci, kdy ve střeše jsou i osazena střešní okna. Chodba v přízemí je průchozí, dá se projít přímo na zahradu, kde je zděný přístavek. Dům je podsklepen, napojen na všechny inženýrské sítě včetně plynu, nová plastová okna.**Pozemek:** 433,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,87
K6 Celkový stav	1,20
K7 Vliv pozemku	0,98
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena
2 750 000 Kč**Celkový koeficient K_c**
0,99Zdroj: www.sreality.cz - ID
19067**Upravená cena**
2 722 500 Kč**Název:** Rodinný dům Sezimovo Ústí - Nad Mýtem**Popis:** Dům je částečně podsklepen. Nová vestavba obytného podkroví se zateplením střechy, rekonstrukce verandy. Rozlehlá zahrada obdélníkového tvaru může být zastavěna další stavbou. Inženýrské sítě - elektřina, obecní vodovod. Odkanalizování do septiku. Vytápění elektrickými akumulacími kamny, v kuchyni sporák na tuhá paliva s topeništěm a troubou, v pokoji kamna na tuhá paliva.**Pozemek:** 1 254,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	0,90
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena
3 130 000 Kč**Celkový koeficient K_c**
0,87Zdroj: www.sreality.cz - ID
684309**Upravená cena**
2 723 100 Kč**Název:** Rodinný dům Sezimovo Ústí - Kánišova**Popis:** Rodinný dům na pozemku o velikosti 948 m² se zahradou v obci Sezimovo Ústí. Dům je ve velmi dobrém stavu, obytná část 5+1 je po kompletní rekonstrukci, část

domu byla nově přistavěna. V přední části domu se nachází byt 2+kk v původním udržovaném stavu. Dům je napojen na el., obecní vodovod a kanalizaci, na pozemku se nachází vlastní studna. Vytápění ústřední kotlem na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem.

Pozemek: 948,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	0,93
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID
029-N02123

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 950 000 Kč	0,70	2 765 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 722 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 736 867 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 765 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	2 736 867 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	2 736 867

Velikost minoritního spoluvlastnického podílu

$$* 1,00 / 6,00 = 456 144,50$$

Nižší obchodovatelnost minoritních
spoluvlastnických podílů

$$* 0,60 = 273 686,70$$

Výsledná porovnávací hodnota	273 687 Kč
-------------------------------------	-------------------

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 950 Sezimovo Ústí

273 687,- Kč

Porovnávací hodnota

273 687 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 16 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu 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 je 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

270 000 Kč

slovy: Dvěstěsedmdesát tisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. St. 1577 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 950 Sezimovo Ústí, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 74/29 (zahradka) vše v kat. území Sezimovo Ústí, obec Sezimovo Ústí, část obce Sezimovo Ústí, okres Tábor, zapsáno na LV 1507.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši 270.000,- Kč.

IV. Znamá věcná břemena a nájemní smlouvy:

- nezjištěny.

V Praze 17.10.2019

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

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 prvního 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 Slepíčka Ing. Jiří Roub Jakub Chrástský Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
------------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-18795 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1507	7
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1







