

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19293

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Stochov

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Kladno, obec Stochov, k.ú. Stochov

Adresa: Marie Majerové 461, 273 03 Stochov

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

Adresa: Ringhofferova 115/1, 15521 Praha 5-Zličín

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j.144 EX 7742/14 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 374 000 Kč

Stav ke dni: 10.02.2020

Datum místního šetření: 22.1.2020

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 10.02.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 763/17 (zahrada) a parc. č. 763/49 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 461 Stochov, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, vše v kat. území Stochov, obec Stochov, část obce Stochov, okres Kladno, zapsáno na LV 134.

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 exekčním 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 7.1.2020 pod č.j. 144 EX 7742/14-74.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 22.1.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

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 Stochov s cca 5.400 obyvateli se nachází ve Středočeském kraji, cca 13 km jihozápadně od města Slaný, cca 18 km severovýchodně od města Rakovník a cca 11 km západně od města Kladno. Obcí protéká Kyselá voda a Opatovická stoka a nachází se zde několik rybníků. Části obce jsou Hrdějovice a Opatovice. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská, základní, základní umělecká a střední škola služeb a řemesel. Nákup zboží je možný v obchodu smíšeným zbožím nebo v jednotě. V obci se dále nachází pošta, knihovna, sportovní hala, sportovní areál, sokolovna, dům kultury a restaurace. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihovýchodní zastavěné části města v ulici Marie Majerové č.p. 461 v obytné zástavbě. Zastávka autobusu „Stochov, U Křížku” se nachází cca 180 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Stochov” se nachází cca 380 m 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	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
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:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 763/18 Město Stochov, Jaroslava Šípka 486, 27303 Stochov

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, patrovou budovu. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná. Stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Střecha budovy je plochá. Součástí střechy je komín. Okna domu jsou dřevěná dvojítá, opatřena parapety. Vchodové dveře do domu jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu není zateplená. V pravé části domu se v 1. NP nachází garáž s dřevěnými vjezdovými dvojítymi vraty. K domu náleží zahrada, na které se nachází dřevěná a zděná kolna. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, plynovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. 763/49, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 115 m², je zastavěn plochou pod domem č.p. 461 Stochov. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 763/17, který je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada, je o velikosti 604 m² a je zčásti zastavěn plochou pod kolnami. Zbylou část tvoří zahrada. Pozemky spolu tvoří jeden celek. Pozemky jsou rovinaté, travnaté, neudržované a oplocené kovovými dílci s betonovou podezdívkou. Vjezdová vrata na pozemek jsou původní plechová dvojítá. Přístup k nemovité věci je po komunikaci ve vlastnictví obce.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

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

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, zděná a dřevěná kolna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 22.1.2020. 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 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. 461 Stochov

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 461 Stochov

Oceňovaná nemovitá věc
Plocha pozemku: 719,00 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 srážka. 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 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 K1 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 Kačice, okres Kladno

Lokalita: Pod Hájem

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Kačice v ulici Pod Hájem. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 806 m². Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, patrovou budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je smíšená, střecha je sedlová. Dispoziční řešení domu je 4+1. Uprostřed domu se nachází průjezd s montážní jámou. Dům je vhodný k modernizaci. Objekt je napojen na Elektřinu a plynovod. Odpady jsou svedeny do septiku. K domu náleží zahrada.

Pozemek: 806,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Příslušenství nemovité věci	1,01
K6 Celkový stav	1,07
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena

3 499 000 Kč

Celkový koeficient K_c

0,99



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
4252

Upravená cena

3 464 010 Kč

Název: Rodinný dům Kamenné Žehrovice, okres Kladno

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Kamenné Žehrovice. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 492 m². Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, patrovou budovu s obytným podkrovím. Konstrukce domu je smíšená. Střecha je sedlová. Součástí střechy je komín. Střecha je opatřena žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Dům je modernizovaný. V domě se jsou 2 byty o dispozici 2+1, v podkroví jsou 2 pokoje. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Vytápění je lokální nebo ústřední na tuhá paliva. K domu náleží zahrada, na které se nachází garáž. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Pozemek: 492,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,02
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena

4 900 000 Kč

Celkový koeficient K_c

0,70



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
J06145

Upravená cena

3 430 000 Kč

Název: Rodinný dům Hrdlív, okres Kladno

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Hrdlív. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 355 m². Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, patrovou budovu. Konstrukce domu je zděná, střecha je plochá. Okna jsou plastová. Interiér domu je modernizovaný. V domě jsou 2 byty o dispozici 3+1 a 3+kk. Objekt je napojen na elektřinu a plyn. K domu náleží zahrada, na které se nachází garáž s dílnou, kolna a kopaná studna. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Pozemek: 355,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,02
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,03
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: stredo.ceskereality.cz

- ID: 713760

Cena

3 790 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,90

Upravená cena

3 411 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

3 411 000 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

3 435 003 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

3 464 010 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

3 435 003 Kč/ks

Porovnávací hodnota před korekcí ceny

3 435 003

Velikost spoluvlastnického podílu

* 1,00 / 2,00 = 1 717 501,50

Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu

* 0,80 = 1 374 001,20

Výsledná porovnávací hodnota

1 374 001 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 461 Stochov

1 374 001,- Kč

Porovnávací hodnota

1 374 001 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 11 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

1 374 000 Kč

slovy: Jedenmiliontřístasedmdesátčtyřtisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 763/17 (zahrada) a parc. č. 763/49 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 461 Stochov, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, vše v kat. území Stochov, obec Stochov, část obce Stochov, okres Kladno, zapsáno na LV 134.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, zděná a dřevěná kolna.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši 1.374.000,- Kč.

IV. Známá věcná břemena a nájemní smlouvy:

- nezjištěny.

V Praze 10.02.2020

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

Ing. Veronika Košťálová

Jakub Chrástecký

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-19293 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 134	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2





STOCHOV





