

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-20329

**NEMOVITÁ VĚC:** Rodinný dům Cerhenice

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Kolín, obec Cerhenice, k.ú. Cerhenice

Adresa: Na Kopě 321, 281 02 Cerhenice

**OBJEDNAVATEL:** EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer

Adresa: Ringhofferova 115/1, 155 21 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 1239/18 (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**3 459 000 Kč**

Stav ke dni: 30.09.2020

Datum místního šetření: 10. 09.2020

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 30.09.2020

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 403/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 321 Cerhenice, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, pozemku parc. č. St. 403/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba a pozemku parc. č. 786/1 (zahrada), vše v kat. území Cerhenice, obec Cerhenice, část obce Cerhenice, okres Kolín, zapsáno na LV 91.

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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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.

#### **Přehled podkladů**

Usnesení soudní exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 11.08.2020 pod č.j. 144 EX 1239/18-65.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořizena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 10.9.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Znalecký posudek č. ZP-15511.

Předvolání k ohledání nemovité věci ze dne 11.08.2020.

#### **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 Hořinkové 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, I.: 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

### Místopis

Obec Cerhenice se nachází ve Středočeském kraji, cca 10 km severozápadně od města Kolín, cca 15 km východně od města Český Brod a cca 9 km jižně od města Poděbrady. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je dostupný v jednotě. V obci se dále nachází pošta, zámek, tvrz, restaurace a knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severní zastavěné části obce v ulici Na Kopě č.p. 321 v obytné zástavbě.

Zastávka autobusu „Cerhenice, žel.st.“ se nachází cca 315 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Cerhenice“ se nachází cca 270 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

### Přístup přes pozemky:

parc. č. 1236/2 Městys Cerhenice, Školská 444, 28102 Cerhenice  
parc. č. 786/17 Městys Cerhenice, Školská 444, 28102 Cerhenice

### Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pascích. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z tašek. Součástí střechy jsou střešní okna a komín. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z měděného plechu. Nad vchodem do domu se nachází balkon. Vchodové dveře jsou dřevěné plné. Okna domu jsou plastová. Fasáda domu není zateplená. Fasáda je zčásti porostlá pnoucími rostlinami. K domu patří oplocená zahrada, na které se nachází hospodářská stavba, která navazuje na dům. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena byla zjištěna, viz I.V.

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

Pozemek parc. č. St. 403/1, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 230 m<sup>2</sup>, je zčásti zastavěn plochou pod domem č.p. 321 Cerhenice. Na pozemek parc. č. St. 403/1 navazuje pozemek parc. č. St. 403/2, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, je o velikosti 51 m<sup>2</sup> a je zastavěn plochou pod stavbou bez č.p./č.e. Na pozemky parc. č. St. 403/1 a parc. č. St. 403/2 navazuje pozemek parc. č. 786/1, který je v katastru nemovitostí veden jako zahrada, je o velikosti 934 m<sup>2</sup>. Pozemky spolu tvoří jeden celek. Zahrada má pravidelný tvar, je rovinatá, travnatá a je oplocená dřevěným plotem se sloupky a podezdívkou. Na zahradě se nacházejí zpevněné plochy, porosty a studna. Zahrada je neudržovaná. Přístup k pozemku je po zpevněné komunikaci s chodníkem ve vlastnictví obce.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 10.9.2020. Povinnému bylo zasláno oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

## 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 Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

#### Komentář:

- Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení a to v rozsahu dle g.pl.č. 554-1039/2011 s povinností k pozemku parc. č. St. 403/1 s oprávněním pro ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín IV - Podmokly.

### Ostatní rizika:

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

## OBSAH

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 321 Cerhenice

### 2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno ČEZ

## OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům č.p. 321 Cerhenice

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Plocha pozemku:</b>	1 215,00 m <sup>2</sup>

#### **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 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:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Plaňany, okres Kolín</b>	
<b>Lokalita:</b>	Poboří	
<b>Popis:</b>	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Plaňany v části Poboří. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 677 m <sup>2</sup> . Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím a půdou. Budova je zděné konstrukce a prošla částečnou rekonstrukcí. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna jsou dřevěná opatřena parapety. K domu patří vstupní veranda. Nemovitá věc je připojena na elcktrinu. Voda je odebírána z vlastní studny. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Vytápění budovy je kotlem na pevná paliva. K domu patří zahrada, na níž se nachází garáž a kolna. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
<b>Pozemek:</b>	677,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny		0,95
K2 Velikosti objektu		1,00
K3 Poloha		1,00
K4 Provedení a vybavení		1,00
K5 Příslušenství nemovité věci		0,96
K6 Celkový stav		1,00
K7 Vliv pozemku		1,05
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient <math>K_c</math></b>	<b>Upravená cena</b>
3 750 000 Kč	0,91	3 412 500 Kč



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 059-N05476

**Název: Rodinný dům Kostelní Lhota, okres Nymburk**

**Popis:** Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Kostelní Lhota. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 614 m<sup>2</sup>. Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Budova je smíšené konstrukce. Budova je po částečné rekonstrukci v udržovaném stavu. Střecha je sedlová s krytinou z pálených tašek. Součástí střechy jsou 2 komíny a žlaby se svody z pozinkovaného plechu. Okna jsou částečně dřevěná a částečně plastová. Dispozice domu je 4+1. Připojení na IS: elektřina, vodovod, kanalizace. Na pozemku se nachází vlastní studna. Vytápění je lokální na tuhá paliva. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. K domu patří udržovaná, oplocená zahrada s porosty. Na zahradě se nachází samostatná garáž a kolna. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

**Pozemek:** 614,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,96
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,06
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

**Cena**  
3 980 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**  
0,87



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID:  
0467

**Upravená cena**  
3 462 600 Kč



**Název:** Rodinný dům Cerhenice  
**Lokalita:** Na Černých  
**Popis:** Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Cerhenice v ulici Na Černých. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 285 m<sup>2</sup>. Jedná se o řadový, krajní, nepodsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím. Budova je smíšené konstrukce. Dům je po částečné rekonstrukci. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z pálených tašek. Součástí střechy je komín. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Dispozice rodinného domu je 5 + 1. Nemovitá věc je připojena na elektřinu a vodovod. Kanalizace je svedena do jímky. Vytápění budovy je ústřední na tuhá paliva. Uvnitř domu se nachází vestavěná garáž. K domu patří udržovaná zahrada.

**Pozemek:** 285,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,92
K4 Provedení a vybavení	1,02
K5 Příslušenství nemovité věci	1,02
K6 Celkový stav	1,02
K7 Vliv pozemku	1,09
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 002N052150

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
3 649 000 Kč	0,96	3 503 040 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	3 412 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 459 380 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 503 040 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	3 459 380 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 459 380 Kč</b>

**2. Věcná břemena**

**2.1. Věcné břemeno ČEZ**

Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení a to v rozsahu dle g.pl.č. 554-1039/2011 s povinností k pozemku parc. č. St. 403/1 pro ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín IV - Podmokly.

**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. jednotnou částkou 10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 321 Cerhenice

3 459 380,- Kč

### 2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno ČEZ

10 000,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**3 459 380 Kč**

**Věcné břemeno**

**10 000 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 18 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. Ve stanovení ceny obvyklé je vzata v úvahu rovněž obtížná prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. 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

**3 459 000 Kč**

slovy: Třímilionyčtyřistapadesátdevět tisíc Kč

### Závěr

#### I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 403/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 321 Cerhenice, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, pozemku parc. č. St. 403/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba a pozemku parc. č. 786/1 (zahradka) vše v kat. území Cerhenice, obec Cerhenice, část obce Cerhenice, okres Kolín, zapsáno na LV 91.

#### II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, hospodářská budova.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši 3.459.000,- Kč.

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

- Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení a to v rozsahu dle g.pl.č. 554-1039/2011 s povinností k pozemku parc. č. St. 403/1 s oprávněním pro ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín IV - Podmokly.

Na nemovité věci vážne výše uvedené věcné břemeno. Znalecký ústav 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 (II.), včetně právní vady (IV.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.449.000,- Kč.**

V Praze 30.09.2020

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. Veronika Košťálová  
Jakub Chrástecký

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)  
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.  
Mgr. Petr Slepíčka

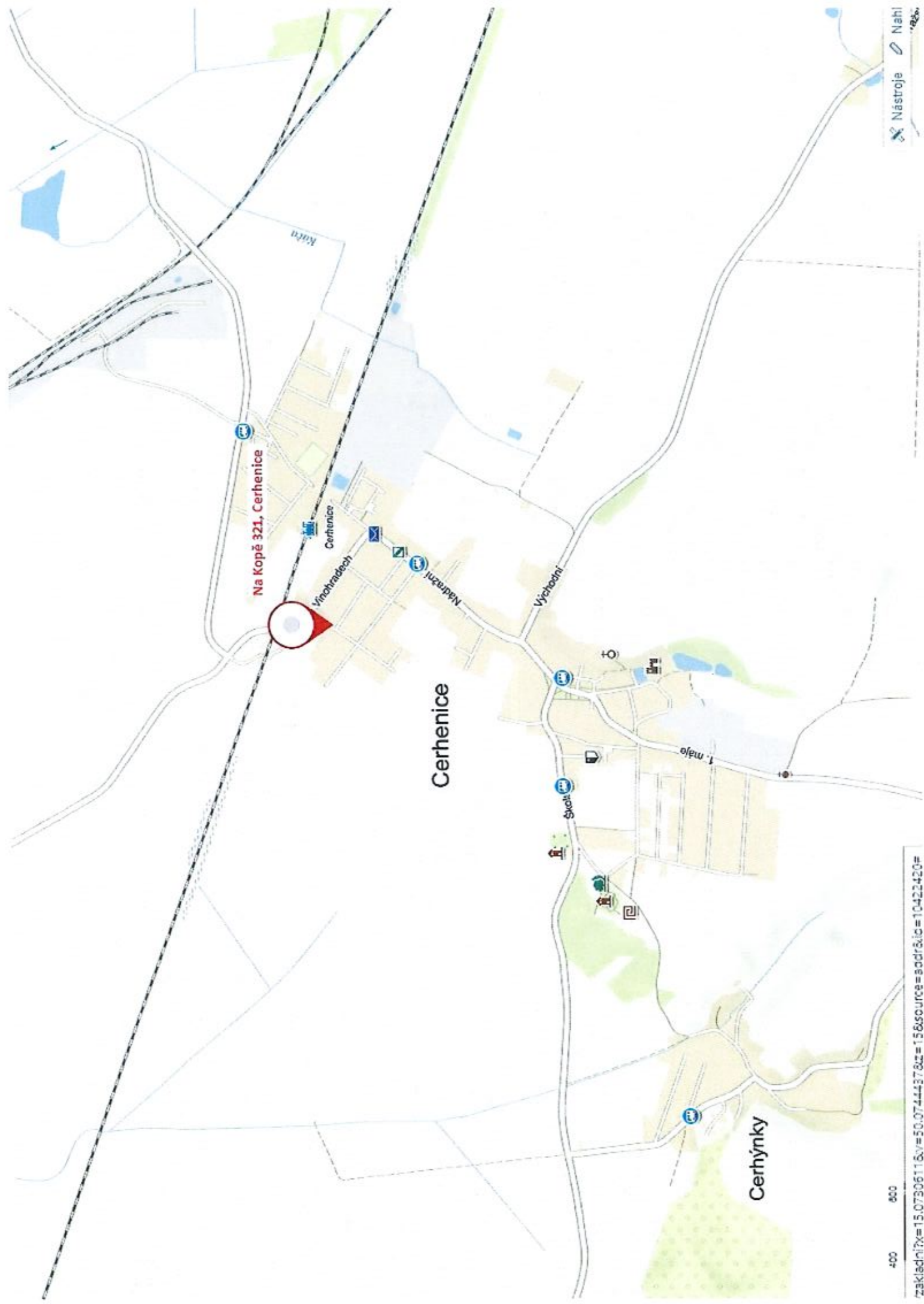
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20329 znaleckého deníku.

## SEZNAM PŘÍLOH

<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 91	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1







Na Kopě 321, Cerhenice

Cerhenice

Cerhynky

400 800

zkladni?x=15.0790611&y=50.0744437&z=15&source=addr&ic=10422420#

Nástroje Nahl

